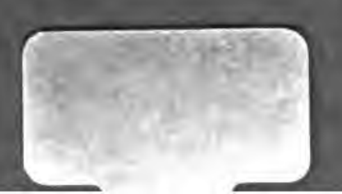



VE
RI
TAS



BOSQUEJO

DE

NUESTRA PROPIEDAD TERRITORIAL

Al Dr. Angel F. Costa
Testimonio de reconocimiento
á su talento, de su amigo

BOSQUEJO

DE

NUESTRA PROPIEDAD TERRITORIAL

POR

ALBERTO A. MÁRQUEZ
(ABOGADO)

2.ª EDICION
Corregida y aumentada

MONTEVIDEO
TALLERES DE A. BARREIRO Y RAMOS
CALLE CERRO, NÚMERO 61
1904

PRELIMINARES

En el plan y desarrollo que nos hemos propuesto para escribir un «Bosquejo de nuestra propiedad territorial», nos apartamos en lo posible de todo aquello tendiente á encauzar ideas en los dominios de la Filosofía del Derecho ó de la Ciencia Económica.

Nuestro estudio será local: encuadrará en los límites del Derecho Administrativo; pero tratando de evitar el considerar génesis y desarrollos históricos en formas y leyes de la propiedad [1]. Así no tenemos por qué examinar si la propiedad se funda en un acto individual [2], en un acto social [3], ó en una convención [4]; como tampoco considerar si de la tierra dimana la producción y, por lo consiguiente, la riqueza, ó ésta proviene del trabajo [5].

(1) La notable obra de Gumersindo de Azcárate, «Ensayo sobre la historia del derecho de propiedad y su estado actual en Europa», y la no menos importante de Francisco de Cárdenas, «Ensayo sobre la propiedad territorial en España», pueden ser citadas como estudios históricos filosóficos de la propiedad territorial.

(2) Teorías de Stuart Mill y Bastiat, tomando como fundamento la ocupación y el trabajo, respectivamente.

(3) Teoría de la ley (Montesquieu, Mirabeau, Bentham, Robespierre).

(4) Kant y Fichte.

(5) Enrique George en su magistral obra «Progreso y Miseria» llega á la demostración de cómo la propiedad privada impide su mejor uso,

Repetimos: vamos á circunscribir nuestro estudio á límites locales, considerando á la propiedad territorial como ha sido y como se encuentra ante la legislación positiva, para de ahí indicar las soluciones tendientes á su saneamiento: prescindiremos de teorías para juzgar con criterio práctico.

Para llegar á este resultado, forzosamente debemos hacer un bosquejo histórico de las atenciones merecidas por la tierra desde el descubrimiento; hecho lo cual expondremos los sistemas conocidos y que nosotros hemos usado, para sustituir el dominio fiscal de la tierra, por el dominio particular.

Entraremos después á considerar la propiedad territorial ante la legislación, para terminar con los medios propuestos para solucionar el problema de su saneamiento, y con la exposición de los que creemos lo resolverían.

Como se ve, nuestro estudio será local en todo lo posible.

Para ello nos será preciso apoyarnos en los datos que entre nosotros existen sobre *tierras*, y como éstos no son completos, por las destrucciones soportadas en distintas épocas por los archivos públicos (6), es induda-

debiendo llegar á ser común, para traer el aumento del poder productivo por la mejor distribución de la población. Las ideas del genial autor, complementadas por las sustentadas en su libro «Protección y Libre cambio» destruyen muchos prejuicios, demostrando algunos falsos derroteros hasta hoy seguidos por la Economía Política.

(6) Al terminar el dominio español, así como el portugués y brasileño, se dice que las autoridades que respectivamente los representaban, se llevaron muchos documentos de los archivos; habiendo el Gobierno de las Provincias Unidas del Río de la Plata entregado al pueblo el archivo de Gobierno, el día anterior al de abandonar sus tropas la plaza de Montevideo. Y si á lo expuesto añadimos lo pasado en algunos Departamentos durante la guerra grande, en que sus archivos fueron dispersados, no es extraño producirse el caso de servir documentos importantes como papel para envolver artículos en casas de negocio. Al efecto, nos ha relatado el señor don Isidoro De María, que hace algunos años se hizo

ble que no podremos en nuestro estudio sino circunscribirnos á los límites demarcados por los antecedentes conocidos.

Siempre que nos refiramos á las tierras del Fisco, las denominaremos *tierras fiscales*, y no *públicas*, por creer este concepto equivocado.

En efecto; por el Código Civil (artículos 429, 430, 431, 434 y 438), se ve que la expresión de *bienes públicos* sólo corresponde á aquellos bienes cuyo uso pertenece á los habitantes del Estado, y la de *bienes fiscales*, á aquellos cuyo uso no pertenece generalmente á esos habitantes, y que el artículo 434 dice que son: «*las tierras que, estando situadas dentro de los límites del Estado, carecen de otro dueño.*»

Quizás se nos diga que la expresión de *tierras públicas*, también conviene, por cuanto el artículo 1168, inciso 2.°, del mismo código, la emplea; pero si se tiene en cuenta lo establecido anteriormente por éste sobre el concepto de *bien público* y de *bien fiscal*, fácilmente se comprende la incongruencia del código en el artículo referido y que sólo debe usarse la expresión de *tierras fiscales* cuando se hable de las del Fisco.

Entre nosotros ha sido y es muy común la denominación de *tierras públicas*, en los estudios que se han hecho de las pertenecientes al Fisco, así como en las leyes y decretos á ellas referidos (7); pero esa denomi-

dueño de una bolsa de documentos de la época de Artigas, y emanados de don Miguel Barreiro, á cambio de unos cuantos diarios—no teniendo inconveniente el almacenero poseedor de aquéllos en efectuar el cambio; pues para él lo mismo era un papel que otro para envolver los artículos!

Sin entrar en mayores consideraciones sobre las peripecias pasadas á nuestros archivos públicos, se comprenderá la casi carencia de datos ha haber, en todo estudio que reconozca como fuente de información á aquéllos.

(7) Tan pronto en unas leyes y decretos se dice *tierras públicas*, como se adopta en otros también, y conjuntamente, la expresión *tierras fiscales*.

nación errónea — como hemos demostrado — parece que sólo la costumbre la hubiera sancionado; pues conjuntamente con ella, muchas veces se ha usado la de *tierras fiscales*.

A nuestro juicio, las personas que entre nosotros se han ocupado de la tierra, han estado siempre influenciadas por la notable obra «Tierras Públicas» del doctor Avellaneda, (especie de brújula americana para todo estudio territorial) y, por lo consiguiente, se han creído obligadas al referirse á las tierras del Fisco, que debían denominarlas *tierras públicas*, y no *fiscales;* olvidando que cuando aquél escribió su magistral estudio, era costumbre llamar en la República Argentina [8] á las tierras de los Gobiernos Provinciales, *tierras públicas;* pero promulgado el código de Velez-Sarsfield, desapareció esa denominación impropia, para establecerse por los artículos 2339, 2340 y 2342 el mismo criterio de nuestro Código Civil.

Así como antes de la promulgación del Código Civil argentino, se justifica el uso del término *tierras públicas*, así también entre nosotros tiene su justificación el que antes de promulgarse el Código Civil, se aplicara la misma expresión, por autorizarlo leyes y decretos que la adoptaban; pero puesto él en vigencia opinamos que debe desaparecer para sustituirse por la *verdadera denominación: tierras fiscales* [9].

Nuestra tierra fiscal, como lo demostraremos en el curso de este estudio, no tiene el carácter del baldío

(8) Colección de leyes y decretos sobre tierras públicas, desde 1811 á 1865. — Buenos Aires.

(9) Sin embargo, al hacer el extracto de nuestra legislación agraria, conservaremos la expresión *tierras públicas* para aquellas disposiciones que la han adoptado, con objeto de guardar armonía en las transcripciones.



español descripto por el ilustre Jovellanos, ni tampoco el del baldío de la Pampa Argentina, tan brillantemente expuesto por Avellaneda.

Ella tiene el carácter especial de estar poseída de buena ó mala fe (detentación), en su gran parte, y admitiendo en la posesión misma tal diversidad de criterios, que hacen de nuestra tierra fiscal *un algo* sin semejanza en el continente americano.

PRIMERA PARTE

TÍTULO I

El Descubrimiento y la Conquista

CAPÍTULO I

El Descubrimiento

SUMARIO: — 1. Cristóbal Colón y su descubrimiento de las Indias Occidentales. — 2. Descubrimientos de los portugueses. — 3. Bula de Alejandro VI, determinando la línea demarcadora de los descubrimientos entre España y Portugal, y tratado de Tordesillas que la modifica. — 4. —Política colonial de España. —5. Las expediciones de Juan Díaz de Solis, Magallanes, Diego García y Sebastián Gaboto. — 6. Domingo Martínez de Irala, Juan Ortiz de Zárate y Juan de Garay. — 7. Resumen.

1. La Europa en el siglo XV poseía un conocimiento relativamente limitado en materia de geografía. La parte del globo terrestre, que hoy llamamos América, le era desconocida: sea porque la ciencia histórica-geográfica aun no hubiese hecho investigaciones en los viajes de Gumbiorn y Naddord, descubriendo la Groenlandia é Islandia, respectivamente (siglo IX), sea porque la memoria de éstos se hubiese borrado, el hecho es que la existencia de esa parte del mundo terráqueo fué igno-

rada hasta que se disipó la errónea creencia, de que las tierras descubiertas por Colón formaban parte de las decantadas Indias Occidentales.

En el citado siglo, y antes de hallar los portugueses el camino de Oriente para el Asia, la comunicación de ésta con Europa sólo se efectuaba por el Mar Rojo y el golfo Pérsico, entrando al primero los comerciantes asiáticos por el estrecho de Bab-el Mandeb, y navegado que era llevaban sus mercancías ó productos por tierra á Alejandría; los que navegaban por el golfo Pérsico, penetraban en él por el estrecho de Ormuz, siguiendo después por el Eufrates y el Tigris, ó sino por Trebisonda iban al Mar Negro, ó al Mediterráneo por Alepo, hallando esos negociantes en el término del viaje, buques que procedentes de Europa, se encargaban de derramar en ella, por el Adriático, Mar de Mármora, Mar de Azof, etc., las codiciadas producciones de «aquellas regiones pintadas en las narraciones de Mandeville con tan brillantes colores». Así que el comercio era el único contacto de Europa y Asia, hallándose él monopolizado por las ciudades de Italia, por cuanto España y Portugal se hallaban á gran distancia de las vías que establecían la comunicación con el Asia. (1)

Fué entonces, que esas naciones se vieron en la necesidad de recurrir al gran Océano que limitaba sus costas occidentales, para confiarle sus bajeles que debían de ir en busca del desconocido camino, «si posible era, que los condujera á las opulentas regiones del Oriente», so pena que de no hallarle se exponían á ser sobrepujadas por las pequeñas repúblicas de Italia, con grave detrimento así de su poder político como comercial.

(1) G. A. Prescott. Historia del Reinado de los Reyes Católicos.

No precisaron los españoles ni portugueses mayores estímulos para lanzarse en una serie de expediciones marítimas, que ayudadas por el importante descubrimiento del astrolabio y de la brújula, dieron por resultado que los segundos al correr del siglo XV habían descubierto los cabos Blanco y Bojador, las islas Azores y Cabo Verde, y penetrado al río Senegal, coronando todos estos afortunados sucesos con el importantísimo descubrimiento del cabo de Buena Esperanza (1486), que venía á darles el soñado camino para el Oriente de las Indias; los españoles entretanto lograban conquistar al océano las Canarias, viéndose imposibilitados de practicar ulteriores descubrimientos en las costas occidentales del África, de acuerdo con el tratado de 1479, que al prohibírselos en beneficio de Portugal, se obligaba á éste á renunciar á sus pretensiones sobre esas islas.

España se veía así excluída de todo ulterior progreso hacia el Mediodía; (2) pero afortunadamente, en ese entonces, se presenta Cristóbal Colón con su plan de hallar el camino occidental para llegar á las costas orientales del Asia, cuyas provincias de Cipango y Cathay, habían descrito tan maravillosamente Marco Polo y Mandeville en sus viajes.

Harto sabidas son las peregrinaciones que ese ilustre navegante tuvo que hacer en las cortes de Europa; el sometimiento de su grandioso proyecto ante la Junta de Salamanca, que lo desechó *por quimérico, impracticable y apoyado en muy débiles fundamentos para merecer el apoyo del gobierno*. Logrando por último, y merced á grandes influencias, que Isabel la Católica lo pro-

(2) G. H. Prescott, Ob. cit.

hijase, facilitándole los recursos para dar cima á su maravillosa concepción.

La historia también nos dice, cómo alcanzó á descubrir la isla de San Salvador, en las Lucayas, el memorable 12 de octubre de 1492, cómo descubrió otras islas y tierra firme en sus siguientes viajes, las penalidades por qué pasó, el estado á que condujeron los ánimos esos descubrimientos, etc. (8)

Desde luego fué admitida, por la mayoría de los sabios de Europa, la errónea hipótesis, de que las tierras descubiertas por Colón formaban parte de las Indias, á lo cual contribuyó en mucho la semejanza hallada entre los productos de las tierras descubiertas, con los similares de aquellas. De ahí que recibiesen el nombre de Indias Occidentales, los nuevos dominios de España.

Que Colón participaba de esas ideas, lo prueba su propuesta á las cortes europeas, así como todos los documentos y datos de él emanados, de que nos instruye su mejor historiador, W. Irving; siendo una de las pruebas más evidentes la carta que dirigió el año 1502 al Pontífice Julio II, en la que le decía: «El Rey y la Reina, mis señores, me enviaron á priesa á descobrir... descobrí de este camino... trescientas treinta y tres leguas de la *tierra firme de Asia*».

En ese error, de que las tierras firmes é islas descubiertas por Colón, formaban parte del Asia, se persistió hasta que, descubierto el Océano Pacífico por Balboa (1513), y el hemisferio austral por Magallanes (1520). se vió que aquellas pertenecían á un *nuevo mundo*, que se creyó que estaría unido al Asia en las latitudes próximas al polo boreal; creencia disipada el año 1728,

(8) Mariana. Historia de España.—G. H. Prescott. Ob. cit.

cuando Bering descubrió el estrecho que lleva su nombre.

Pasados los primeros momentos del natural alborozo causado por los descubrimientos de Colón, dierónse los reyes católicos á buscar los medios más adecuados en relación á la época, para el fomento y administración de las nacientes colonias, estableciéndose con esos fines el *Consejo de Indias*, la *Casa de la Contratación de Sevilla*, y los *Repartimientos ó Encomiendas*.

El *Consejo de Indias*, tenía por objeto la dirección de los negocios, la vigilancia de la conducta de los funcionarios, y el examen sobre los documentos públicos ó privados que se enviasen para América; [4] habiendo después recibido en los reinados siguientes, una jurisdicción más amplia.

La Casa de la Contratación de Sevilla, estaba encargada de la inspección del comercio de las Indias con la metrópoli, del señalamiento de las mercaderías que podían ser objeto de él, del destino y equipo de los buques, etc. Conociendo también en primera instancia de los asuntos civiles y comerciales que se originaban entre las colonias ó entre éstas y la España, y de cuyos fallos había apelación para ante el *Consejo*. Como nuestro objeto es, — como ya lo hemos expresado en los preliminares, — ir estudiando en estos antecedentes históricos el génesis de la *propiedad territorial*, tal cual nos la legó España, creemos suficiente las referencias hechas sobre la *Casa de la Contratación*, y no entrar á detallar

(4) El nombre de *América*, con que se conoce el *nuevo mundo*, en la actualidad, es debido según Letronne á Amérigo Vespucci, hábil dibujante y cosmógrafo, que acompañó á Ojeda en su expedición y que de regreso de ella se dedicó á hacer cartas náuticas con derroteros, poniendo en ellas su nombre como autor ó delineador, y á las que los pilotos llamaban *América*, porque sonaba mejor que Amérigo. nombre que sin saber cómo fué dado á todo el Nuevo Mundo.



los resultados perniciosos que con su política mezquina —según Prescott—produjeron las disposiciones mercantiles, que en ese entonces se dictaron.

Los repartimientos de indios en las tierras descubiertas por los españoles, se consideró como inherente al reparto de tierras; *repartimientos*, que después se llamaron *encomiendas*, queriendo con este nuevo nombre indicar que si los naturales se *repartían*, era con el objeto de *encomendarlos* á tal ó cual persona, para que los educase é instruyese en la fe cristiana, siendo así que sólo se trataba al indio como un esclavo, aprovechándose de su trabajo corporal el amo á quien le caía en lote (5).

2. Si grande era la emulación en los españoles para los descubrimientos, no la era menos en los portugueses, pues á los que ya habían efectuado—y que hemos indicado,—pretendían agregar otros, valiéndose al efecto de la diplomacia que tan hábilmente sabían manejar. Al proyecto que tuvo Juan II de impedir ó adelantarse á la continuación de los descubrimientos de los españoles, (6) que tanto mortificaron su amor propio, sucedió aquella política de intromisión y de falta á los tratados, que tan proficuos resultados les dió, á causa del poco cuidado que muchas veces tuvo España con sus colonias.

3. Así como Portugal había logrado la sanción pontificia en sus descubrimientos de Africa, España quiso también—á poco del regreso de Colón—obtener la confirmación en la posesión de los suyos en las Indias Occidentales, prestando así acatamiento á la opinión, entonces corriente, de que el Papa como vicario de Jesucristo, «tenía autoridad para disponer de los paí-

(5) Mariana. Ob. cit.
(6) Prescott. Ob. cit.

ses poblados por naciones gentílicas en favor de los príncipes cristianos».

Al efecto, se dirigió á Alejandro VI—que entonces ocupaba la silla pontificia—el debido pedimento, quien accediendo á él, confirmó á España en sus descubrimientos, así como en los que en adelante efectuase en el Océano Occidental. Al día siguiente de esa bula se expidió otra, y en la que para evitar discordias con Portugal, se definían los derechos jurisdiccionales. Estaba así concebida:

« Espontáneamente sin ser rogado de vos ni de otra » persona, que á vuestro nombre haya hecho instancia » ante Nos: sino usando de nuestra liberalidad y bien » penetrado de la plenitud de facultad apostólica á » Nos cometida en nuestro P. S. Pedro y como vicario » de Jesu-Cristo en la tierra. Por la presente os con- » cedemos y señalamos, hacemos y constituímos á vos » y á vuestros sucesores los Reyes de Castilla y León, » señores de todas las islas y tierras de costa firme » halladas y por hallar, descubiertas y por descubir ha- » cia el Occidente y Mediodía; (tirando una línea de » polo á polo á 100 leguas al Oeste de las Azores), dán- » doos cumplida y general potestad, autoridad y juris- » dicción y prohibimos á toda persona de cualquiera » dignidad ya sea real, imperial, ya de otro estado, » grado, orden ó condición se atrevan á llegar á las » islas y tierras firmes halladas y por hallar, descubier- » tas y por descubrir hacia el Occidente y Mediodía, » ya sea por negocios de mercaderías ú otra causa, sin » vuestra especial licencia ó la de vuestros predichos » sucesores, so pena de incurrir en excomunión mayor » por la sola contravención. »

« Dado en San Pedro de Roma. Año 1493 á 4 de las » nonas de Mayo, 1.º de nuestro pontificado. »

Con esta sanción pontificia—de grandísimo valor entonces—la España podía haber llegado á una serie importante de descubrimientos, á no mediar los celos de sus rivales, los portugueses, quienes no dejaron de poner en juego todos los recursos que su proverbial ingenio les permitía; llegando hasta proponer que se fijase como divisoria de los descubrimientos, el paralelo de las Canarias, quedando la zona del Norte para la primera y la del Sur para Portugal. (7) No obstante de rechazarse esa singular propuesta, no desmayaron los portugueses en sus tentativas de obtener más ventajas, que las que les daba la bula de Alejandro VI, la cual según ellos encerraba sus empresas marítimas en límites estrechos. Tantas instancias hicieron, que lograron se celebrase el tratado de Tordesillas, (8) en junio de 1494, por el cual se cambiaba la línea pontificia de demarcación, debiendo ésta tirarse á trescientas setenta leguas al Occidente de las islas de Cabo Verde, y perteneciendo á la nación española los descubrimientos que al otro lado de ella se hicieran. También se convino que las partes contratantes enviarían comisiones científicas, que se reunirían en las Canarias, para de allí partir al Occidente y determinar la longitud, y que en caso de caer tierras bajo el meridiano, se marcaría la línea por mojones colocados á distancias convenientes. La reunión propuesta, no llegó á verificarse según algunos autores; (9) pero el cambio de la divisoria, es indudable, fué de gran importancia para Portugal, al fundar sus derechos al Brasil.

(7) Mariana. Ob. cit.

(8) Colección de documentos inéditos relativos al descubrimiento, conquista y organización de las antiguas posesiones españolas de América y Oceanía. Biblioteca Nacional, tomo 36 pág. 54.

(9) Prescott. Ob. cit.—Faría y Sousa. Europa Portuguesa.

El descubrimiento del Cabo de Buena Esperanza, fué causa de que por algún tiempo los portugueses se llamasen á sosiego, pues ilusionados con el camino de Oriente, habían organizado grandes expediciones que obraban por las ricas regiones del Asia, y que absorbiendo su actividad no parasen atención en el descubrimiento del Brasil por Cabral, el cual en un principio no presentaba grandes atractivos, como para que dejasen de concentrar todos sus esfuerzos en el Oriente; pero ya veremos como despertado su celo por el establecimiento de los españoles en estas regiones, empezaron á clamar por el cumplimiento del tratado de Tordesillas, entendido al modo y manera de ellos. (10)

4. A todo esto España se preocupaba de las adquisiciones hechas por Colón á la corona, y al efecto disponía: que todas las personas que quisieran ir á estable-

(10) Prescott apoyado en las Colecciones de viajes de Navarrete y en Malte Brun — Geografía Universal — dice hablando del Brasil: «La corte portuguesa no formó, á lo que parece, idea muy exacta de su posición geográfica, porque el rey Manuel en una carta que dirigió á los monarcas españoles, participándoles el viaje de Cabral, habla de la región nuevamente descubierta como de un paso no sólo conveniente, sino *necesario* para la navegación á la India.

Los mapas más antiguos de ese país, ya fuese por ignorancia, ya de propósito, lo colocan 22° más al Este de su verdadera longitud, de modo que todo el vasto territorio que ahora se conoce con el nombre de Brasil cayese en la parte portuguesa de la línea divisoria que establecieron ambos gobiernos, la cual se recordará que se extendió á 370 leguas al Occidente de las Islas del Cabo Verde. La corte de España dió al principio algunas muestras de oponerse á las pretensiones de Portugal, preparándose para establecer una colonia en la extremidad septentrional del territorio brasileño, y no es fácil comprender como luego accedió á ellas.

Medida exactamente la distancia por leguas castellanas, sólo hubiera quedado á la nación portuguesa el borde, digámoslo así, del promontorio del nordeste de Brasil; y sin duda se adoptó la legua portuguesa que, siendo de diez y siete al grado, debía abrazar casi todo el territorio que bajo el nombre de Brasil se comprendía en los mejores mapas antiguos, y que se extendía desde Pará, en el Norte, hasta el gran río de San Pedro en el Mediodía.»

cerse á las colonias estarían exentas de pagar pasajes é impuestos, concediéndoseles la propiedad plena y absoluta de los terrenos que se comprometiesen á cultivar en el término de cuatro años; proveyéndoles además de semillas y fondos para la labranza, y declarándose libres de derechos los géneros que se importasen ó exportasen. Enviáronse también hombres científicos y artesanos para el fijamiento de industrias, etc.; autorizándose el establecimiento de municipios, con las mismas prerrogativas que en la península y otras medidas que, á la vez que indicaban el deseo de Fernando é Isabel, de que el progreso fuese un hecho en las tierras descubiertas, formaban gran contraste con otras participantes del espíritu antiliberal de la época.

De todas las medidas dictadas, la que contribuyó más al aumento y colonización de los descubrimientos, fué la licencia que en 1495 se concedió á particulares, para que pudieran emprender viajes por su cuenta, mediante ciertas bases ó capitulaciones con la corona.

En un principio, no hubo quien se arriesgase á emprender expediciones marítimas cargando con los gastos, pues el espíritu emprendedor no se manifestaba al ver los resultados mezquinos de los descubrimientos; máxime al compararlos con los hechos por los portugueses, quienes parecían que hubiesen hallado en Oriente, el manantial de riquezas descrito por Polo; pero en 1499, y después de la vuelta del tercer viaje de Colón, nacieron las ambiciones, no faltando solicitantes que quisieran lanzarse al Océano en busca de tierras.

La historia nos enumera los viajes de todos aquellos intrépidos navegantes, que navegando bien por sí, ó por empresas comerciales, lograron efectuar tantos des-

cubrimientos. Pudiendo decirse que la licencia general concedida por los Reyes Católicos, es el prólogo del libro de los que por entonces se efectuaron.

5. Merced á las licencias referidas, sucedió que antes de finalizar el siglo XV, habíanse explorado de lo que hoy se llama América Meridional, las costas comprendidas entre la bahía de Honduras y el cabo de San Agustín, y un marinero llamado Lope penetrado—según Navarrete—algunos grados más al sur, hasta un punto á donde no llegaron viajeros sino diez ó doce años después.

Abrazaba esa extensión—según el referido autor—una gran parte del Brasil actual, adonde llegaron después dos navegantes españoles que, sucesivamente, tomaron posesión en nombre del Rey de España; y en 1499, otro navegante español, Vicente Yáñez Pinzón, descubre el Amazonas; pero sea lo que fuere, el hecho ante la historia, es que en 1500, Alvarez Cabral mandado por el rey de Portugal, al frente de una escuadra para las Indias Orientales, se ve impulsado, sea por error de náutica, sea por los vientos, á las costas del Brasil, del cual tomó posesión en su nombre.

España que no podía permanecer indiferente á las empresas de los portugueses, resuelve efectuar viajes hacia la parte meridional para ver de aumentar sus descubrimientos, y al efecto el rey Fernando V, coordina las respectivas capitulaciones con Juan Díaz de Solís y Vicente Yáñez Pinzón, quienes se dan á vela en Junio de 1508 [11]. Sabido en que costearon el Brasil desde el cabo de San Agustín hasta descubrir el Río

(11) Los señores Francisco Bauzá en su «Historia de la denominación española en el Uruguay» y Juan Manuel de la Sota en su «Historia del territorio Oriental del Uruguay desde el descubrimiento hasta

de la Plata, pisando tierra en el actual departamento de Maldonado [12].

¡Era por vez primera que los asombrados charrúas, contemplaban el arribo del europeo á sus dominios!

Después que tomó Solís posesión de los dominios (hoy uruguayos), haciendo al efecto la ceremonia que era costumbre de practicar,—«colocó muchas cruces en tierra para señal de haberse ella tomado en nombre de España [13].»

A no haberle sobrevenido una violenta tempestad, que le obligó á apartarse del punto del desembarco y á efectuar su regreso á España, es indudable que otro hubiera sido el sesgo de los acontecimientos que siguieron á la conquista; pues demorado que hubiere estado Solís en las costas de Maldonado, sus reconocimientos habrían tenido lugar hacia el centro y norte,—siguiendo con eso la costumbre de los descubridores españoles, de la internación,—entonces fijadas esas zonas, que por su naturaleza eran atrayentes, ¿no hubieran sido ellas los centros de irradiación de las sucesivas expediciones? ¿podrían haber tenido lugar los avances de los portugueses por el norte á haberse producido así los hechos?

1817», establecen que el año de partida fué en 1512, siguiendo la opinión de Ruy Diaz de Guzmán.

Lozano y Funes establecen el año 1508; siguiendo esta opinión el señor don Isidoro De-María en su «Compedio de la Historia de la República O. del Uruguay». Nosotros creemos que estos últimos autores están en lo cierto al afirmar que el año 1508, fué el de la partida de Solís, pues así se deduce de la capitulación que se tomó con Yáñez Pinzón y Solís, y que puede verse en la «Colección de documentos inéditos relativos al descubrimiento, etc.», ya citada, y en la parte relativa al archivo de Indias, tomo 22, págs. 6 y 7 — Biblioteca Nacional.

(12) Francisco Bauzá. Historia de la dominación española en el Uruguay.

(13) Francisco Bauzá. Ob. cit.

Cuestiones son esas que nos llevarían muy lejos de la índole de nuestro trabajo, y que sólo nos es dable enunciar.

Pocos años después del regreso de Solís á España, volvió éste á salir del puerto de Lepe en octubre de 1515, con el objeto de ampliar su descubrimiento de estas regiones. Conocido es como después de recorrer el derrotero, que los autores determinan, vino á pisar tierra en el actual departamento de la Colonia; encontrando la muerte con varios compañeros por mano de nuestros belicosos y primitivos pobladores. (14)

(14) Si bien ante los hechos primordíales de los viajes de Solís, se encuentra paridad de opiniones en los autores, no sucede así cuando se trata de los detalles que ante la historia asumen verdadera importancia, pues de ellos en la generalidad de los casos depende la verdadera fijación del criterio histórico. Así tenemos que hay quien opina que el segundo viaje de Solís, es debido á habérsele mandado á buscar el paso del Mar del Sur (Océano Pacífico); arribando á estas playas de paso; no siendo por lo consiguiente ellas el objeto del viaje; respecto del derrotero seguido, todos los que han escrito sobre la materia, discrepan en cuanto á la fecha de la salida de la 2.ª expedición: unos dicen que fué en octubre 8 y otros en el día 18 de ese mes, etc. Y si en cuanto á simples detalles hay disconformidad de opiniones, en la fijación de hechos importantísimos hay completa obscuridad, así: el día que Solís pisó por vez primera nuestro territorio,—en el Departamento de Maldonado —como el lugar preciso del desembarco, se ignoran en absoluto, pues no es de admitirse la presunción del Sr. Bauzá de que el arroyo Solís, lleve ese nombre por haberse plantado en sus vecindades las cruces con que nuestro insigne descubridor indicaba la toma de posesión, por lo siguiente: 1.° al retirarse Solís es seguro, que los indios que presenciaron su desembarco, se apresuraron á sacar las cruces, llevados de su natural hostilidad y curiosidad, con lo cual se borró el sitio del desembarco; 2.° Qué no consta que ninguno de los que acompañaba á Solís, volviese al Río de la Plata con las posteriores expediciones que estuvieron en Maldonado, y se preocupase de determinar el punto del desembarco; 3.° Que el mismo Sr. Bauzá se encarga de destruir su suposición, por cuanto en la página 118 de su historia citada y al hablar de las cuadrillas de *changadores*, que de Buenos Aires venían con permiso del ayuntamiento á hacer matanzas de nuestros ganados cimarrones, dice, que los nombres de la mayoría de nuestros ríos y arroyos, provienen de los apelativos de esos sujetos, que se lo daban al fijar sus asientos en las orillas de algunos de ellos, y así enumera como uno de los ejemplos, el arroyo Solís; y

Muerto Solís, regresaron sus compañeros á España coincidiendo la llegada con la muerte de Fernando V y ascenso de Carlos V; acontecimientos políticos que unido al casi ningún entusiasmo que despertó nuestro territorio —por los resultados completamente nulos en lo que á lucro se refiere— por su descubrimiento, fueron causa de que se desistiese por el momento de nuevas expediciones. (15)

Tres años después del desastre de Solís, Hernando Magallanes al frente de una expedición que se dirigía en busca del paso para el Mar del Sur, descubierto por Balboa, sigue el derrotero de aquél, y penetrando en el Río llamado después de la Plata, es avistada por uno de sus tripulantes una montaña «que daba remates á una larga faja de tierra» y situada al Norte del río, exclamando: «Monte-vide-eu (he visto un monte), de donde provino el nombre de la actual capital de la Républica del Uruguay (16).» Teniendo lugar este su-

4.º que según La Sota, en la contestación que el marqués de Grimaldi dió á la memoria que en 1776 le presentó el Ministro de Portugal, Francisco de Sousa Couthino, nos dá el derivado de arroyo de Solís de uno de los que pasaban de Buenos Aires á hacer corambres.

Respecto á las opiniones de Azara, Lozano y Funes, de que el nombre de arroyo Solís proviene de haber sido allí muerto nuestro insigne descubridor, quedan destruídas, diciendo con el Sr Bauzá: «Solís no podía morir en Maldonado, habiendo dejado á trasmano la isla de Martín García» y con los importantísimos estudios hechos por el señor don Domingo Ordoñana, quien compulsó los documentos que constituían el archivo del extinguido convento de San Francisco de Lepe, llegando por ellos á darnos porción de datos hasta ahora ignorados, y que lo habilitan para que se le considere, uno de los escritores autorizados de nuestro país, que puedan darnos la biografía del gran navegante Solís y de todo lo cual nos instruye en sus interesantes «Conferencias sociales y económicas de la República O. del Uruguay con relación á su historia política», habiendo llegado á fijar la posición de su muerte en la ensenada de las Vacas, después de detenidos y prolijos estudios.

(15) Francisco Bauzá. Ob. cit.—Isidoro De-María. Ob. cit

(16) Francisco Bauzá. Ob. cit.

ceso el 8 de febrero de 1520. La historia no refiere si Magallanes hizo algún otro descubrimiento ó reconocimiento de las costas de nuestro territorio, y sí solo dice que dando cumplimiento á lo capitulado con Carlos V, siguió costeando el borde oriental de la América Meridional, hasta hallar el estrecho que lleva su nombre. Navegando por él, dió con el Océano descubierto por Balboa en 1513, yendo á dar á las islas Filipinas, en donde fué muerto por los naturales. Seguido el viaje por su segundo, Sebastián de Elcano, llega éste después de poco más de tres años al puerto de salida, teniendo el honor de ser el primer navegante que hizo el viaje de circunvalación [17].

A no haber sido los avances que por ese entonces efectuaban los portugueses, y que parecían indicar los propósitos de posesionarse, sino de toda la América Meridional, al menos de su mayor extensión posible; es indudable que la España hubiera dejado en olvido, y quien sabe por qué tiempo estas regiones, pues al no brindarles ellas el incentivo del oro — primordial objeto de aquellas expediciones — sus buques buscaban las rutas que los condujera á los puntos en que se podría hallar, y los apartaban así de las tierras que más tarde constituyeron el virreinato del Río de la Plata.

Como decimos, enterada la España de los avances de los portugueses, determinó enviar una nueva expedición, que siguiendo el derrotero de Solís, confirmase y ampliase el descubrimiento de éste, dando su mando á Diego García. Se hizo éste á la vela en enero de 1526, y llegado que hubo á San Vicente, dióse en estar allí efec-

(17) En el método que nos hemos impuesto para escribir nuestro trabajo, tenemos necesidad de pedir á la historia ciertos datos.

tuando operaciones de comercio por un largo tiempo, pues «llevaba más ánimo de juntar dinero que de desdescubrir tierras.» (18).

En el ínterin que García así se demoraba en las costas del Brasil, — faltando á sus capitulaciones con Carlos V, que le obligaban á seguir viaje en el más breve tiempo posible á las regiones descubiertas por Solís, — llegaba al río que baña nuestro territorio por el Este y Sur, una expedición al mando de Sebastián Gaboto, que destinada á las Molucas había salido de España en abril de 1526 (19). La cual expedición llegada que fué á Santa Catalina, encontró á dos desertores de la armada de Solís, quienes hicieron á Gaboto tales revelaciones de los criaderos de oro y plata, hallados por estos parajes del Plata, que le determinaron á cambiar de itinerario y darse á la vela para lo que entonces llamaban Río de Solís. Llegado á la isla de San Gabriel — que está situada casi en frente de la actual ciudad de la Colonia — hizo apostadero por algunos días con el objeto de descansar de las fatigas del viaje, á la vez que de orientarse en aquellos lugares. Determinado á proseguir su reconocimiento, siguió viaje hasta dar con un río ó arroyo que llamó de «San Salvador», y en cuya embocadura levantó un fortín (20), despachando de él á Alvarez Ramón para efectuar el reconocimiento del Uruguay. Conocida es la muerte del teniente de Gaboto por los indios, así como la exploración del Paraná y establecimiento del fuerte «Sancti Spíritus», en una de sus már-

(18) Francisco Bauzá. Ob. cit.

(19) Francisco Bauzá. Ob. cit.

(20) El señor don Domingo Ordoñana en sus *Conferencias* ya citadas, establece que el lugar en donde Gaboto construyó su fortín, fué en la barra del arroyo de San Juan; afirmación precedida de argumentos y observaciones, muy de tenerse en cuenta. — páginas 32 á 35.

genes,—que emprendió Gaboto después de guarnecer el fortín de «San Salvador»;—exploraciones que determinaron llamar al río descubierto por Solís, Río de la Plata, y por el hallazgo de algunas piezas de ese metal proporcionadas por los indios del Paraguay (21).

Entre tanto Gaboto se hallaba ausente, llega el verdadero expedicionario á estas regiones, García (22), quien reconocido como jefe superior por los jefes de los fortines de «San Salvador» y «Sancti Spíritus», á mérito de los títulos que investía, no lo es por Gaboto, quien á ellos opone su derecho á lo descubierto, así como su supremacia en la fuerza. Resultado de todo eso fué que García regresara á España sin haber hecho ningún descubrimiento ó reconocimiento en las regiones á que fué mandado.

Quedado Gaboto de primera autoridad en las regiones por él exploradas, dióse prisa á mandar á España una embajada compuesta de dos de sus oficiales, acompañada de algunos indios y de algún metal, con el objeto de que á la vez de explicar á Carlos V las causas por qué cambió el rumbo de sus naves, sirvieran los presentes enviados de justificación á su conducta (23).

Si bien el monarca aprobó en un todo lo efectuado por Gaboto, no le fué posible prestarle los auxilios que había de menester; pues á las complicaciones políti-as que por ese entonces tenia España con Francia é Inglaterra, había que agregar el estado lastimoso de la nacienda pública, así como la negativa de los armadores

(21) Francisco A. Berra. Bosquejo histórico de la República Oriental del Uruguay.—Isidoro De-María. Ob. cit.

(22) Francisco Bauzá. Ob. cit.—Domingo Ordoñana. Conferencias citadas.

(23) Francisco Bauzá. Ob. cit.

de Gaboto de prestar recursos á nuevas expediciones.[24]

Causas todas esas que, dándonos la explicación del olvido en que se dejó á Gaboto en el Río de la Plata, nos vienen á explicar como ya desmoralizado su ánimo por la destrucción del fortín de «San Salvador», le determinaron á regresar á España en enero de 1533, después de seis años de luchas estériles y cruentos sacrificios, sin poder dominar el suelo charrúa!

6. Después de Gaboto, vino la célebre expedición de Pedro de Mendoza. quien traía tal cantidad de soldados y buques para la conquista del Río de la Plata, que se podía augurar su realización.

Por causas que pertenecen al dominio de la historia, la expedición de Mendoza fué casi diezmada en Buenos Aires—lugar donde se estableció;—obligando á su jefe á regresar á España, dejando como sustituto á Juan de Ayolas.

Ni Mendoza, ni Ayolas trataron de ejercer acto alguno de dominio en nuestro territorio, por lo cual éste quedó olvidado por el espacio de diez y nueve años, hasta que vino á turbar la tranquilidad de sus habitantes, Domingo Martínez de Irala.

Este oficial que había venido en la expedición del primer adelantado del Río de la Plata, Pedro de Mendoza, había sido el sustituto de Ayolas en la gobernación; cargo que obtuvo por elección de los colonos, de acuerdo con la real cédula de septiembre de 1537, que determinaba la elección en caso de acefalía y en carácter interino,—y que desempeñó hasta la venida del segundo adelantado, Alvar Núñez Cabeza de Vaca[25].

(24) Isidoro De-María. Ob. cit.
(25) Francisco A. Berra. Ob. cit. – Isidoro De-María. Ob. cit.

Durante la gobernación de Irala (1538-1542), tendieron todos sus esfuerzos al adelanto de la Asunción del Paraguay—lugar en que se radicó el gobierno del Río de la Plata por entonces,—y así vemos que estableció un cabildo, repartió solares, fundó las *encomiendas*, etc., sin preocuparse del Uruguay [26]. Igual cosa hizo Cabeza de Vaca en su gobierno (1542-1544), hasta que depuesto por una conjuración fué sustituído por Irala, quien persuadido de la necesidad de establecer un puerto de escala en el Uruguay para los barcos, que procedentes de España se dirigían á la Asunción,—por cuanto la colonia establecida por Mendoza en Buenos Aires había sido abandonada,—confía al capitán Juan Romero la misión de fundar en tierras charrúas un establecimiento. Dando ese oficial cumplimiento á lo ordenado, sale de la Asunción, con dos buques y 120 hombres, llegando á estas costas á mediados de 1552. El punto que eligió para planta de la nueva población, fué la barra de un arroyo que llamó de «San Juan» (departamento de la Colonia). Una vez en tierra dispuso Romero el terreno que se designaba para perímetro de la población; nombró de entre los pobladores los oficiales y regidores, y en una palabra, dispuso todo lo conveniente para el nuevo establecimiento, quedando fundada la ciudad de «San Juan Bautista» [27].

No habían pasado seis meses desde que los españoles se habían instalado en San Juan, cuando tuvieron que abandonarlo, á causa de los continuos avances de los charrúas, precursores de concluir con todos los pobladores. ¡El Uruguay iba á sufrir un nuevo olvido de vein-

(26) Isidoro De-María. Ob. cit.
(27) Isidoro De-María Ob. cit.—Francisco Bauzá. Ob. cit.

tiún años! En efecto; muerto Irala, sus sucesores Gonzalo de Mendoza, Francisco Ortiz de Vergara y Felipe Cáceres, pasan su tiempo en querellarse, sin preocuparse de asentar el dominio español entre los belicosos charrúas.

Juan Ortiz de Zárate, nombrado tercer adelantado del Río de la Plata por Felipe II, es el nuevo destinado á turbar el sosiego de nuestros primitivos habitantes. Llega á la isla de San Gabriel en noviembre de 1573, y acto continuo baja á tierra para construir un fortín, que pronto se vé obligado á abandonar por la hostilidad de los indios [28], replegándose á la isla. La historia nos refiere como de ésta, pasó á Martín García, desde donde partió un mensajero en busca de Juan Garay, que por orden de Martín Suárez de Toledo (desempeñaba la gobernación, ínterin no se hiciera cargo Ortiz de Zárate), había ido á fundar una colonia en las márgenes inferiores del Paraná.

Noticiado Garay de los apuros de Ortiz de Zárate, se apresura á ir á su socorro, en tanto que parte de la gente de éste se embarca para tomar tierra en la embocadura del río de «San Salvador», y en el lugar—se crée—donde Gaboto había años antes establecido su fortín.

Conocido es el grandioso combate mantenido por Garay con los charrúas, los cuales son derrotados, matándose á sus principales caciques, así como el contingente que presta á Ortiz para la fundación de la nueva ciudad que recibe el nombre de «Nueva Vizcaya» - en honor, cuentan las crónicas, del valeroso Garay— con las prerrogativas y exenciones acordadas por las credenciales del adelantado.

(28) El señor Ordoñana en sus Conferencias citadas, dice, que entre los indios que hostilizaron á Ortiz de Zárate, había portugueses vicentistas.



Al año de haber Ortiz de Zárate partido para la Asunción (1575), los pobladores de la nueva colonia se ven obligados á abandonarla: la vida se les hacía imposible por la pertinaz oposición de los charrúas [29].

¡Otra vez más el Uruguay quedaba abandonado!

7. Hasta aquí se ha visto en el presente capítulo, las grandes dificultades que encontraron los españoles, para la conquista del Uruguay, por la violenta oposición de sus naturales, que no permitieron el arraigo de las fundaciones de Gaboto, de Romero, ni de Zárate.

Esos inconvenientes son, á nuestro entender, los que determinan á los españoles más tarde á no hacer una aplicación rigurosa, de la legislación indiana en el Uruguay, por ser impracticables algunos de sus preceptos, atento el carácter de sus habitantes.

(29) Francisco Bauzá. Ob. cit. — Isidoro De-María. Ob. cit.

CAPÍTULO II

La Conquista

SUMARIO:—8. Hernando Arias de Saavedra — su plan de conquista pacífica del Uruguay.—Créase á su pedido la Gobernación del Río de la Plata.—9. Sus sucesores Diego de Góngora y Francisco Céspedes.—Creación de Santo Domingo de Soriano.—10. Las reducciones y los Paulistas.—11. Sucesos históricos posteriores á los relatados y hasta la fundación de Montevideo en 1726, y que teniendo relación con el plan de nuestro trabajo, contribuyen para la fijación del criterio sobre la propiedad territorial en el Uruguay.—12. Resumen.

8. El despueble de la «Nueva Vizcaya» ó «San Salvador» (§ 6), iba á proporcionar á los indómitos habitantes del Uruguay un descanso de 24 años.

Los adelantados y gobernadores que siguieron á Ortiz de Zárate y Garay, no creyeron conveniente aventurarse en nuevas tentativas para la conquista de un suelo que tanta sangre española había absorbido y tantos gastos demandado, sin proporcionar ningún rendimiento. Prefirieron concretar su atención á los demás extensos dominios que encerraba la gobernación del Paraguay, fundando en ellos varios pueblos. Asumiendo el gobierno Hernando Arias de Saavedra por segunda vez, en agosto de 1600, resuelve emprender la conquista del Uruguay, y al efecto al frente de una numerosa y dis-

ciplinada tropa—tal como nunca se había preparado para efectuar aquella—entra á los dominios charrúas y librando combate con ellos, sufre la más espantosa derrota que hasta ese entonces registran los anales de la conquista. Logrando á duras penas escapar Saavedra (30).

¿Qué indios eran los que poblaban el Uruguay, que de tal manera impedían su conquista?

¿Acaso Cortés no había logrado conquistar á Méjico, con el número de soldados que había perdido Saavedra?

¿Y Pizarro no había dominado el vasto imperio del Perú, casi con una tercera parte de los soldados de Saavedra?

¿Cuáles eran las causas de tales anomalías?

Si bien para explicárnoslas es indudable que tendríamos que hacer concurrir varios elementos como ser: estado relativo de barbarie, estado de lucha con la tribus vecinas, alimentos, etc.; hay una causa primordial para nuestro estudio, explicativa de esas anomalías: el afecto desarrollado de nuestros primitivos habitantes al originario suelo, es decir: la manifestación del instinto de la propiedad en el charrúa sobre el suelo que ocupa!

Desengañado Arias de Saavedra de los resultados que podrían esperarse del empleo de la fuerza para las reducciones de los indígenas—y muy especialmente con respecto á los charrúas—se dirigió á la Corte, exponiendo la necesidad de recurrir á la religión, para que por medio de sus ministros se llevase á los naturales á la mansedumbre, y conseguir así por medio de la fé la dominación en el territorio de ellos.

Accediendo la Corte á lo solicitado, expidió en enero de 1609 una Real Cédula, en la cual se ordenaba la re-

(30) Isidoro De-María. Ob. cit.

ducción de los indios por medio de las misiones, disponiendo al efecto el paso de seis religiosos de la orden de los jesuítas del Perú, al Río de la Plata.

Debido á inconvenientes que obstaban por el momento la entrada de los religiosos en el dominio uruguayo, no le fué posible á Saavedra en su segundo gobierno poner en práctica el plan de pacificación, hasta que ascendiendo por sus méritos (tercera vez) á la gobernación (1615), vé los grandísimos inconvenientes dimanados de lo extenso de los dominios que abarcaba la gobernación del Paraguay, [31] lo cual dificultaba las relaciones entre la sede del gobierno y los subordinados, y no permitía que un solo jefe superior le dedicara la debida atención.

Todos esos inconvenientes representados al Rey para que ordenara la división del gobierno del Paraguay en dos, fueron causa de expedirse la Real Cédula de septiembre de 1617, por la cual se creaba el gobierno del Río de la Plata, con independencia del Paraguay, comprendiendo los territorios de Corrientes, Entre Ríos, Santa Fe, Buenos Aires y el Oriental del Uruguay; debiendo residir su autoridad principal en Buenos Aires [32], y sujeta al virrey del Perú y á la Audiencia de Charcas.

9. Fué nombrado primer gobernador del Río de la Plata, en noviembre de 1618, Diego de Góngora. Bajo

(31) La gobernación del Paraguay encerraba entonces todo el territorio así llamado actualmente, el de la llamada provincia de Guairá, y los comprendidos entre el Paraná y el Uruguay, en una ancha zona al occidente de aquel río y del de la Plata, por donde lindaba con Tucumán y Cuyo, y otra ancha zona al oriente del Uruguay, por donde lindaba con las posesiones portuguesas; de manera que formaban parte del Paraguay una porción de los dominios actuales de la nación argentina, y todo lo que abraza ahora el dominio de la República Oriental del Uruguay.—Francisco A. Berra. Ob. cit., capt. 1.°, núm. 11.

(32) Francisco A. Berra. Ob. cit. capt. II.

su gobierno se efectuó la sumisión de los indios chanás los cuales por intermedio de sus caciques habían solicitado del gobierno de Buenos Aires la protección contra los avances de sus rivales charrúas. Los jesuítas, que por ese entonces gozaban de gran privanza con el gobernador (33), aprovecharon la sumisión de los chanás para introducirse en el Uruguay, y empezar así á dar comienzo á sus célebres Misiones.

Sustituído Góngora en setiembre de 1624, por Francisco Céspedes, encomendó éste á Fray Bernardo de Guzmán, la misión de formar reducciones en esta Banda del Uruguay. Dicha misión compuesta de ocho personas á cargo del referido Fray Bernardo, desembarcó «en un puerto que se nombraba y nombra del Yaguarí y que queda sobre la mano izquierda de la embocadura del Río Negro (34)».

Una vez en tierra, y elegido paraje, dieron comienzo á la fundación de *Santo Domingo de Soriano*, «con su reducción de chanás y corregidor castellano (35)»; poco tiempo después se cambió la población *á la loma*, y

(33) Francisco Bauzá. Ob. cit.

(34) Domingo Ordoñana. «Conferencias sociales y económicas», ya citadas.

El señor Ordoñana que logró reunir algunos documentos de los que constituían el antiguo archivo de Soriano,—que es sabido fué dispersado y destruído en parte durante la *guerra grande*,—nos dá interesantes datos sobre Fray Bernardo de Guzmán «el fundador de la sociabilidad del Uruguay» —datos que hasta entonces permanecían ignorados. Como nuestro objeto no es hacer historia, tenemos que concretarnos á recibir las narraciones de ciertos hechos ó fijación de épocas históricas, sin previo inventario, y siguiendo así á los autores más recibidos. Decimos esto, porque haciéndose cargo del gobierno Céspedes en setiembre de 1624, y siendo la fecha de la fundación de «Santo Domingo de Soriano», el 4 de junio del mismo año, mal podía tener lugar este suceso en el gobierno de aquél, como todos los autores lo dicen. Si hay equivocación, es en la fecha del nombramiento de Céspedes, pues la fecha de la fundación consta de los documentos á que hemos hecho referencia.

(35) Isidoro De-Maria. Ob. cit.

al punto en que actualmente se encuentra el referido pueblo.

A los años siguientes se fundó la reducción de *Aldao* y la del *Espinillo*, por los mismos frailes franciscanos de la misión de Fray Bernardo de Guzmán. A cuatro ascendieron. —dicen los historiadores,—las reducciones fundadas por estos misioneros, contando con la de *Víboras*, establecida después de aquellas.

Según el señor Ordoñana, los misioneros hicieron concurrir—provocando la inmigración—varias familias del Paraguay para aumentar el plantel de pobladores. y á los cuales se agregaron más tarde muchos españoles. Naciendo de esos elementos las bases de la sociabilidad uruguaya, según el referido autor.

Es por lo consiguiente en Santo Domingo de Soriano que por vez primera se opera la *apropiación individual* del suelo.—origen de las primeras manifestaciones de *nuestra propiedad territorial*. Y esta aseveración no la deducimos de documentos de aquella época, que constaten repartos de tierras; pues como ya hemos tenido ocasión de decirlo, el mayor misterio existe respecto de nuestra primera fundación, en lo que al siglo XVII se refiere, por la dispersión de su archivo [36],—sino en el hecho de haberse incorporado á la fundación, como ya lo hemos dicho, familias que procedentes del Paraguay y Buenos Aires, traían como noción clara de la estabilidad del hogar, el arraigo del suelo, y cuyo aprendizaje habían hecho en los puntos de donde provenían, en los cuales el reparto de la tierra á los pobladores, conforme á las leyes de Indias, se había efectuado en gran escala.

(36) En el Archivo Administrativo sólo existen antecedentes del siglo XVIII, que no nos dán luz sobre los primeros repartos.

Es indudable que esos pobladores al decidirse al abandono de sus tierras, no era para empeorar de condición: si tierras les habían sido repartidas anteriormente, tierras querrían al establecerse en Santo Domingo de Soriano, que asegurando sus hogares, les diera á la vez una base para emprender las especulaciones que cada uno tuviera á bien.

Ahora, si esos repartos se hicieron conforme á las leyes de Indias ó de otra manera, no lo sabríamos decir; sólo por presunciones podríase indicar que se efectuaron de la primer manera, y decimos por presunciones, puesto que no haciendo mención los documentos más antiguos consultados, del modo como se repartió la tierra á los pobladores de Soriano, y rigiendo en ese entonces las leyes de Indias, que prescribían las reglas á seguirse para la fundación de poblaciones, podría creerse que ellas se siguieron.

Pero ya decimos, sólo esa mera presunción es la que nos hace abrigar tal creencia.

10. Si las *fundaciones* ó pueblos fundados por los franciscanos, tan poco material nos suministra para el estudio de nuestra propiedad territorial, menos ó más bien dicho nada, es el que nos presenta el análisis histórico de los célebres *Misiones Jesuíticas*, que en virtud de la Real Cédula de 20 de Enero de 1609 habían sido autorizadas para la reducción de indios,—como ya ha sido expuesto en los §§ 8 y 9,—y que colocadas bajo la dirección de los mentados hijos de San Ignacio de Loyola, dieron por resultado la formación de los Siete pueblos de Misiones, á saber: San Francisco de Borja, San Luis Gonzaga, San Nicolás, San Lorenzo, San Miguel, San Juan Bautista y Santo Angel; estando dichas reducciones ubicadas en lo que hoy es provincia de Río-

Grande, y por la parte que actualmente tenemos de límite con el Brasil [87].

Cuando los jesuítas formaron los indicados pueblos, ya habían sido incorporadas á las *Leyes de Indias* la mayor parte de las leyes y ordenanzas que sobre las reducciones y pueblos de indios se habían dado por los reyes de España desde 1551. Examinadas esas disposiciones que constituyen el título III, del libro VI de las mencionadas *Leyes de Indias,* sólo hallamos con referencia á las tierras, la ley IX, dada en Febrero de 1560, disponiendo: «Que á los indios reducidos no se quiten las tierras que antes hubieren tenido». Ley esta, por cierto rara, puesto que aplicada estrictamente hubiera imposibilitado en absoluto el planteo de ningún pueblo, así como el establecimiento de ningún extranjero en nuestro suelo. ¿Pues acaso no pertenecían á los indios todas las tierras, antes de la conquista? ¿Y después de ella, por ventura se les donó terrenos?

¿No permanecieron los naturales durante la conquista — con excepción de los chanás que formaban las reducciones de los franciscanos — en el mismo estado de *comunismo* de la tierra, como antes de ella [88]?

Estas consideraciones hechas con relación á las *Misiones Jesuíticas*, es para que no pudiera creerse en presencia de la ley de que nos ocupamos, que cuando los jesuítas formaron sus pueblos de Misiones, hicieron concurrir á su planteamiento indígenas que conocían el *individualismo* de la tierra. No, la evolución del *comunismo* al *individualismo*, no se había operado todavía

(87) Francisco Bauzá. Ob. cit.

(88) Es con respecto á nuestro suelo, únicamente, que observamos la ley IX; así como las consideraciones que á ella hacemos, no se refieren á las reducciones de los franciscanos.



entre ellos; como tampoco se manifestó durante toda la dominación jesuítica.

Bien conocido es el sistema que los hijos de San Ignacio usaban para el gobierno y administración de sus pueblos, para que nos detengamos á hacer una exposición detallada de él. Basta para nosotros saber, que deseando aislarse de todo trato con las autoridades del país, rodearon sus reducciones de profundos fosos con sus palizadas, y para llevar aún á grado más elevado ese aislamiento, consiguieron de Felipe IV, según dicen algunos autores, la ratificación de la ley prohibiendo en los pueblos de indios vivir españoles, negros, mestizos y mulatos (39). Así posesionados de tales regalías, pudieron darse á la práctica pacífica de sus teorías, que consistiendo en lo primordial, en dejar en una ignorancia completa á los indios, permitía que el poder inmenso que se arrogaban no fuera desconocido—para lo cual les servía de gran auxiliar la religión, entendida á la manera de ellos,—y que se encerraba en la célebre divisa: el fin justifica los medios (40).

Más arriba hemos dicho que la evolución del *comunismo* al *individualismo* de la tierra, no se había manifestado durante la dominación jesuítica. En efecto, congregados los naturales en los pueblos, parte de ellos se destinaban á la labor agrícola *en común*, bajo la dirección de padres de la compañía; ningún indio disponía de *algun* pedazo de terreno al cual pudiera siempre destinarle sus esfuerzos personales, aprovechando la cosecha.

(39) *Leyes de Indias*. Libro VI. Título III, leyes XXI y XXII.

(40) Según algunos autores, lo que se proponían con ese sistema era llegar al dominio absoluto sobre el natural, para ver de dar cima al proyecto de formar un imperio jesuítico en América. Con relación al Paraguay, es fuera de duda que su poder llegó á ser omnímodo.



Recogidas las cosechas, obtenidas merced al esfuerzo colectivo, se depositaban en un edificio apropiado: parte de ella se reservaba para el consumo *común* de los naturales, y el sobrante era destinado á ser comerciado en Buenos Aires, para con su producto obtener adornos de iglesias y accesorios del culto, así como la satisfacción de necesidades *comunes* de las reducciones.

Se ha dicho en abono de los jesuítas, que debido á ellos fué abolido en las reducciones de los franciscanos, el sistema de las *encomiendas*, consistentes como ya se ha expuesto, en un accesorio del reparto de la tierra, y establecido por los españoles desde un principio del descubrimiento de América. Por ese sistema, conjuntamente con la tierra, donaban cierto número de indios, considerados como esclavos por los rudos trabajos á que se les sometía, y que traían aparejados crueles tratamientos al principio de su establecimiento.

Disposiciones sucesivas de las *Leyes de Indias*, como puede verse en el libro VI, Títulos VIII á XV, modificaron en mucho el carácter bárbaro que tenían las primitivas *encomiendas*, *mitas y malocas* (41). Así que cuando se fundaron nuestras primeras poblaciones, esos sistemas de *servidumbre personal*, estaban casi en consonancia con las costumbres y necesidades de aquellos nacientes centros de población. Sin embargo, nosotros dudamos, que ni aún bajo el sistema más humano que las citadas Leyes prescribían para el servicio de *encomiendas*, estas tuvieran lugar en las reducción de los chanás, y con mayor razón la *maloca* y la *mita*.

Hay que tener en cuenta el carácter chaná, si bien no tan belicoso como el de los charrúas — según los his-

(41) En nuestro país no tuvieron aplicación.

toriadores — para comprender su rebeldía á todo yugo que de acuerdo con esos sistemas se les hubiere querido imponer. Al efecto, no tenemos nada más que traer á colación la historia y veremos por ella que la vida de continua lucha que llevaban con la naturaleza, al proporcionarse los alimentos, como con los charrúas. sus eternos enemigos, tenía que formar de aquellos naturales elementos inadaptables á las leyes que sobre *encomiendas, mitas y malocas,* por ese entonces existían. A más, cuando los franciscanos de la misión de Fray Bernardo de Guzman, vinieron al Uruguay y fundaron las reducciones de Santo Domingo de Soriano, etc., traían una misión de paz. Desengañados los españoles de la conquista de nuestro suelo por la fuerza, hemos visto como habían apelado á la religión (§§ 8 y 9). ¿Y unos misioneros que se presentaban tan mansamente, podían implantar medidas tan violentas para el carácter de nuestros indígenas, como las *encomiendas*, etc?

No, ya lo hemos dicho: las *servidumbres personales* no existieron en nuestro suelo, tal cual nos expone las *Leyes de Indias.*

Habrán existido esos servicios prestados por los naturales buenamente ó por una retribución en consonancia á sus necesidades; pero de ahí deducir que entre nosotros las *encomiendas*, revistieron el carácter odioso de las Antillas, Méjico, etc., es mostrarse decidido partidario de los jesuítas, para darles el honor de haber abolido cosas que jamás existieron. ó bien hacer historia olvidando que cuando ella se refiere á una localidad determinada, es el estudio de su indiosincrasia, constitución fisica, y demás factores concomitantes, lo de tomarse en cuenta, y no delineamientos generales, en

muchos casos no de aplicarse, por fallar al quererlos localizar.

Los jesuítas con respecto á la evolución de nuestra propiedad territorial, sólo pueden reinvindicar para sí el haber transformado el *comunismo* primitivo de los indígenas, en un *comunismo agrícola*. Esto es, haber sustituído el ejercicio *en común de la caza y de la pesca*, por las *labores en común de la agricultura;* pero siempre que se estudie la *propiedad territorial*, habrá que achacarles el no haber en un lapso de tiempo tan largo —como el mediado desde su establecimiento (1625), hasta su expulsión (1767)—contribuído á la evolución de la tierra, y tal cual ya se había operado en otras partes del país.

El Uruguay sólo debe á las *Misiones jesuíticas*, como beneficio inmenso ante la historia, el haber sido ellas los baluartes que contuvieron las invasiones vandálicas de los *mamelucos* del Brasil, en las veces que trataron éstos de penetrar en nuestro territorio.

Sabido que los *mamelucos* formaban una colonia, en su mayoría de malhechores—establecida en lo que hoy es provincia de San Pablo—que ejercían el robo á mano armada,—haciendo de los indios uno de los principales objetos de sus invasiones, pues tomados los que podían los conducían al Brasil para hacer con ellos el comercio de esclavos.

Las *Misiones* que poseían sus milicias regladas por los *padres de la compañía*, lograron siempre—y ayudados algunas veces por las autoridades españolas—repeler la entrada á nuestro territorio de esos malhechores. ¡Y aun así mismo posteriormente los portugueses y después sus sucesores, los brasileros—pretendieron

que el *camino trillado* por los *paulistas*, les daba derecho á repetir aquellos *conatos* de invasiones! [42].

11. Por los tiempos que vamos refiriendo (siglo XVII), nuestro territorio — á excepción de las reducciones de los franciscanos y jesuítas — no contenía núcleos de población. Sus extensos campos se hallaban ocupados por inmensas cantidades de ganado cimarrón, — provenientes, al decir del señor Ordoñana, de la base de las 100 vacas y de dos manadas de yeguas que introdujo Arias de Saavedra [43], — lo que hacía que fuese considerado por los vecinos de Buenos Aires, este suelo, como una gran *estancia*, destinada á proporcionarles en gran escala los negocios de cueros, grasería y salazón de carnes, así como el suministro de leña que sacaban de sus entonces extensísimos montes.

Y en la creencia de que las poblaciones ahuyentarían los ganados, se mostraban los de la otra banda opositores á concesiones que trajeran por resultado establecimiento de pobladores; ideas de que participaba su Ayuntamiento. Se deducía la tercera parte del producto que percibían los expedicionarios — los que tenían que sacar licencia — como impuesto fiscal.

Con tales vistas, nada más natural que nuestra *propiedad territorial* permaneciese estancada en el siglo de que nos ocupamos, cuando la mayor parte de los dominios constituyentes de la gobernación del Río de la Plata, tenían sus caracteres de fijeza.

(42) Debemos de prescindir de tratar en el presente trabajo, las diversas fases que ante el Derecho Internacional y la Historia, nos presenta los cambios de límites con el Brasil y sus tratados respectivos; pues de no hacerlo así, nos expondríamos á dar á nuestro trabajo demasiada extensión.

Así que al referirnos á nuestro territorio, lo consideramos siempre entre sus límites actuales.

(43) Domingo Ordoñana. Conferencias citadas.

Fueron los portugueses los que vinieron á hacer salir á los españoles de su marasmo, haciéndoles comprender que el Uruguay por su posición geográfica, climatérica, etc., estaba destinado á ser algo más que una gran *estancia*.

Sí, preciso es confesarlo: así como nuestro suelo tan mermado quedó con su diplomacia artera y política pérfida para con los españoles, así él se vió atendido por la metrópoli por haber los lusitanos aguijoneado su celo, haciéndoles caer la venda que cubría sus ojos, impidiéndoles apreciar toda la importancia militar, comercial, industrial, etc., de nuestro territorio.

El Portugal que desde 1580 se hallaba bajo el cetro español, había logrado en 1640 recuperar su independencia. Todos los esfuerzos hechos por España para que el territorio lusitano volviese á su dominio, resultaron infructuosos; teniendo por tratado de febrero 13 de 1668 que reconocer la independencia definitiva de Portugal (44). Así que si grandes eran las rivalidades entre españoles y portugueses por sus descubrimientos, antes del sojuzgamiento de Portugal á España, mayores fueron después de su separación. Adquiriendo entre los lusitanos caracteres de odio por las humillaciones sufridas durante la conquista de su suelo.

No desperdició Portugal ocasión de manifestárselo á España.

Era en las posesiones españolas de América donde iban á repercutir forzosamente esas diferencias.

El Uruguay por su vecindad al Brasil, tenía que ser el punto de mira para un primer desahogo del encono de los portugueses.

(44) Drioux. Compendio de la Historia Moderna.

No ignoraban éstos que en junio de 1494 habían celebrado con España el tratado de Tordesillas, determinante de la línea divisoria de sus respectivos descubrimientos. No les era menos desconocido que desde el descubrimiento de Solís, los españoles habían invertido fuertes sumas en las sucesivas expediciones al Río de la Plata. así como grandes sacrificios de vidas en los muchos combates celebrados con los salvajes. A más sabían perfectamente los portugueses, que las fundaciones de los franciscanos y jesuítas en nuestro territorio, habían sido alentadas y ayudadas por España; constándoles á más el ***dominio*** de las autoridades españolas residentes en Buenos Aires, sobre el Uruguay [45].

Todas esas eran razones poderosas, argumentos evidentísimos, para Portugal no poder pretender ni una pulgada de terreno en el Uruguay.

Sin embargo. bajo el reinado de Pedro II, el gobernador de Río Janeiro don Manuel Lobo, recibe instrucciones para formar una colonia en la margen septentrional del Río de la Plata. Obedeciendo á su soberano, Lobo apresta una expedición militar á la que agrega algunas familias de colonos. Con todo ese contingente parte de Santos, llegando á tomar tierra frente á la Isla de San Gabriel el 1.º de Enero de 1680.

Escogido lugar apropiado para el establecimiento que venía á fundar. dióse á abrir los cimientos de la ciudad, á levantar sus obras de defensa y fortificación, etc. Invirtiendo en todo ello el término de seis meses.

«Al cabo del semestre felizmente no contrariado para los portugueses, se levantó sobre la costa uruguaya que mira al Plata la ciudad de la Colonia del Sacra-

(45) La Sota. Ob. cit.

mento, coronada de artillados bastiones y desafiando el poder de España con su atrevida situación y sus bien provistos arsenales [46] ».

Llegado á conocimiento del entonces encargado de la gobernación del Río de la Plata, don José de Garro, noticia tan extraordinaria, apresuróse á participarlo á la corte de Madrid.

En tanto que el incapaz Carlos II confiaba á la vía diplomática la reclamación correspondiente, los portugueses seguían poblando la Colonia con familias traídas del Brasil. Observado por Garro tal proceder, les hizo presente la violación de territorio que hacían, apoyándose en los tratados respectivos; pero ellos no por eso cejaron en proseguir con su establecimiento. A mayores razones con que justificar su intromisión en el Uruguay, presentaron un mapa falso, como levantado en 1678 por Juan Tejeira Albornoz y en el que se asignaba á Portugal « desde la embocadura del Río de la Plata hasta el Tucumán, comprendiendo 300 leguas de costa [47] », y del cual mapa hacían deducir sus derechos para permanecer donde estaban.

Garro comprendiendo que con tales *políticos*, mejor era obrar que cuestionar, dispone que su maestre de campo Vera Mujica, al frente de un destacamento español y de un fuerte contingente de guaraníes, emprenda la conquista de la Colonia desalojando á los intrusos [48]. El resultado de tal expedición fué que el 7 de agosto de 1680 la Colonia era conquistada, quedando el jefe portugués con la guarnición sobreviviente prisioneros.

(46) Francisco Bauzá. Ob. cit.
(47) Constancio. Historia do Brazil, citado por el Sr. Bauzá.
(48) De-María. Ob. cit.

Conocidos esos sucesos en Europa, dan lugar á que Portugal interponga formal reclamación á España, exigiendo la devolución de la Colonia y el castigo de Garro. Bajo amenaza que de no acceder en el perentorio término de veinte días, quedaba la guerra declarada.

España que por entonces empezaba á manifestar el decaimiento de su grandeza, consiente en las inusitadas pretensiones de los lusitanos, y al efecto por tratado de 7 de mayo de 1681, desaprueba la conducta de Garro, disponiendo que la Colonia sea devuelta con los prisioneros tomados! (49). Para en algo aminorar el efecto de tan bochornoso tratado, la diplomacia española consigue que en él se introduzca una cláusula, por la cual convenían las partes contratantes someter á árbitros el punto de á cual de las dos coronas pertenecía la Colonia, con apelación al Papa, en caso de disidencia!!

Reunidos los comisarios nombrados, á nada pudieron arribar por la mala fe de los portugueses, que fué hasta no querer someter al Pontífice las diferencias (50). Así que devuelta la Colonia del Sacramento en carácter provisorio á Portugal, se le dá el de definitivo por el tratado de 18 de Junio de 1701, llamado de Alfonza. El sucesor de Carlos II, Felipe V, se había visto obligado á suscribirlo, so pena de no ser reconocido como rey de España por sus rencorosos vecinos.

Poco tiempo después con motivo de la guerra—originada á consecuencia de la célebre de Sucesión—recibe órdenes el gobernador Valdez Inclan de reconquistar la Colonia del Sacramento del dominio portugués. Preparada al efecto una fuerte expedición militar, pó-

(49) La devolución se efectuó en Febrero de 1683.
(50) F. A. Berra. Ob. cit.

nese cerco al establecimiento de los intrusos y después de varios encarnizados combates, se ven obligados los portugueses á embarcarse para Río Janeiro, volviendo nuevamente á España la Colonia (1705). Pocos años después por el tratado de Utrech, ella volvía nuevamente á Portugal (Noviembre de 1716); declarando la España su renuncia á los derechos que pudieran competirle, á la vez de reconocer que la Colonia se hallaba en territorio portugués!!! Nombrados comisionados por ambas partes para la entrega y recibimiento de la tan codiciada Colonia, recayeron las representaciones por España y Portugal en don Baltasar García Ros y don Manuel Gómez Barbosa, respectivamente.

Ya por el tratado provisional de 1681, se había reconocido á los portugueses la jurisdicción que encerraba la planta de la ciudad de la Colonia y el terreno adyacente, demarcado por el tiro de cañón; pero ellos habían sabido ultrapasar varias veces los límites que les asignaba aquel tratado, haciendo excursiones al interior del país para efectuar los corambres, objeto de su gran comercio de contrabando; lo cual había obligado á los españoles á establecer las guardias de la Orqueta y San Juan para que no se apropiasen de más territorio.

Esos hechos, que Portugal había practicado con mengua del tratado provisional, los consideró como un *título* para pretender que las tierras usufructuadas entrasen también á su dominio. Así se desprende del hecho de que en el acto de la entrega de la Colonia, el comisionado portugués hiciera presente á García Ros, de pertenecer á su gobierno 200 leguas de costa sobre el Río de la Plata hasta su boca, por otro tanto hacia el interior del país, con más el pedimento de que las guardias españolas de la Orqueta y San Juan fuesen retiradas,

para que seguramente teniendo *campo libre* no pudiesen ser detenidos en sus *vastos* proyectos de dominio.

Esas desmedidas pretensiones no pudieron ser sino rechazadas por García Ros, quien para ello se fundaba en el tratado de Utrech y en la comunicación de Felipe V, de fecha 11 de Octubre de 1716, ordenándole no permitir á los portugueses mayor extensión de territorio, que el comprendido por el tiro de cañón de la fortaleza construída; debiendo de conservarse las guardias hasta entonces mantenidas por los españoles (51). Sometióse el comisionado portugués á la entrega de la Colonia en esas condiciones, no sin antes protestar contra lo que él consideraba una agresión á los derechos de su soberano!!

Sustituído García Ros en la gobernación del Río de la Plata en 1717, por don Bruno Mauricio de Zavala, «uno de los individuos de mayores méritos que de España vinieron á América», se ratifican por el monarca español las instrucciones dadas á aquél. Al efecto, en las expedidas á Zavala, se repite que no debía permitir á los portugueses más territorio que el de un tiro de cañón de la plaza; procurando también que ninguna nación se apodere de los parajes de Montevideo y Maldonado, los cuales al efecto debía poblar y fortificar.

Apercibido Zavala, al hacerse cargo de la gobernación, de la estrechez de los recursos con que podía contar para contrarrestar la desmedida ambición lusitana, nuevamente manifestada al querer extender la jurisdicción de la Colonia, así como al hacer algunos amagos de apoderamiento de los puertos de Montevideo y Maldonado, se dirigió á la Corte por cartas de 10 de Sep-

(51) «Documentos de prueba» de la obra del señor Bauzá, núm. 5.

tiembre de 1717, 5 de Abril y 11 de Junio de 1718, haciendo notar en ellas la insuficiencia de los recursos y elementos militares existentes para oponerse de una manera formal á la ocupación permanente de los referidos puntos por parte de Portugal.

Con fecha 27 de Enero de 1720 contestó el rey á esas cartas, reiterando las órdenes para las fortificaciones de Montevideo y Maldonado; diciendo con respecto á la Colonia: «con advertencia de que el territorio de la » Colonia del Sacramento, sólo se debe entender lo que » alcanza el tiro de una pieza de á 24, disparado de la » misma plaza ó lugar, á fin de arreglar de una vez este » límite y no otro más. — Os ordeno asimismo enviéis » un oficial de vuestra satisfacción que reconozca que » la pieza con que se dispare sea de á 24 y de las ordi- » narias, sin refuerzo particular, que no se le dé más » carga que la que correspondiese á su calibre, ni per- » mita se sirva de otra pólvora que la ordinaria con que » se acostumbra servir el cañón y que el tiro se dispare » de punto en blanco, y no por elevación [52]». A 10 de Mayo de 1723 se envía á Zavala nueva comunicación del rey, recomendándole eficazmente de tener presente todo lo anteriormente ordenado; pero sin mencionarse en las citadas Reales cartas el envío de recursos para aumentar los elementos con que el gobernador español podía contar para rechazar las pretensiones del portugués.

Quedaba así Zavala reducido á no contar sino con los escasos elementos militares de la guarnición de Buenos Aires y de las guardias de la Orqueta y San Juan, — á los que se podrían agregar algunos indios de las reducciones para prevenir los avances de los lusitanos.

(52) Documento de prueba número 5, de la obra del señor Bauzá.

Es en esos momentos que se destaca la gran figura del ilustre fundador de Montevideo. Es su genio militar unido á su tacto político, el que va á preservar al Uruguay del dominio portugués.

En el ínterin que Zavala mantenía sus recelos, estando á la espectativa de lo que pudiera ocurrir, los portugueses fraguaban sus planes para posesionarse de Montevideo. En carta fechada en Lisboa á 29 de Julio de 1723, el Rey de Portugal Juan V, daba instrucciones á su gobernador de Río Janeiro para la toma de posesión de aquel punto.

Acatando esas órdenes, el gobernador portugués dispone una expedición militar que arriba á Montevideo en Noviembre del mismo año, y acto continuo se dá á construir una fortificación.

Noticiado Zavala de esas nuevas, se dirige al gobernador de la Colonia pidiendo informes sobre el atentado que á los derechos de su Soberano. implicaba el establecimiento en Montevideo de los portugueses. La contestación del gobernador portugués expresaba que al establecerse sus paisanos en el referido punto, no hacían nada más que radicarse en tierras del dominio de Portugal! No obstante esa contestación, creyó conveniente Zavala, antes de apelar á la fuerza, dirigirse por carta al jefe de los lusitanos que fortificaban á Montevideo, recordándole la violación de los tratados al apoderarse de ese punto. La contestación dada, en lo sustancial indicaba los mismos propósitos que la del gobernador de la Colonia, por lo cual Zavala se apresura á hacer sus aprestos bélicos para desalojar á los intrusos.

Combinadas sus operaciones por mar y por tierra, dan ellas lugar á que los portugueses abandonen á Mon-

tevideo el 19 de Enero de 1724, reembarcándose para Río Janeiro.

Zavala que recibe esta noticia hallándose en su campamento de la guardia de San Juan, resuelve seguir viaje á Montevideo, disponiendo traer de Buenos Aires, la indispensable artillería para fortificar la batería á levantar de acuerdo con las Reales instrucciones (53).

Llegado á Montevideo Zavala en Febrero, dispone que permanezca una pequeña guarnición, —regresando la demás á Buenos Aires, —con la cual se empieza la construcción de una batería en la punta Oeste de la ensenada, (después fuerte «San José»), delineada por el ingeniero Domingo Petrarca. Las demás obras de fortificación delineadas por ese ingeniero, consistían en un cuadrilátero amurallado, empezado á construir con la cooperación de los indios tapes de las reducciones en el mes de Marzo.

Si bien algunos años tuvieron que transcurrir, antes de terminarse las murallas, ya ellas en la época á que venimos haciendo referencia, diseñaban perfectamente el terreno que circunscribían. En ese terreno, futuro asiento de la ciudad de Montevideo, era en donde iban á producirse aquellas *divisiones y repartimientos de cuadras y solares*, que, apartándose de lo que al respecto prescribían las Leyes de Indias, nos iban á presentar un nuevo tipo de división de la tierra; pero creemos aún no llegado el momento de tratar de eso.

Más adelante, cuando nos ocupemos de nuestra *propiedad territorial* ante la legislación positiva, haremos

(53) En la «Revista del Archivo Administrativo», tomo I, se hallan todas las cartas y demás documentos que acreditan los hechos históricos. —Á que ligeramente nos vemos obligados á acudir, —de la ocupación de los portugueses y demás medidas tomadas por Zavala.



ver la equivocación de aquellos que pretenden considerar la Ley 1.ª, Título XII, del Libro IV de las Recopiladas de Indias, como punto de partida en la evolución legal de los terrenos de la jurisdicción de Montevideo.

12. Desde que Hernando Arias de Saavedra consigue por su plan que la conquista del Uruguay se realize pacíficamente, hasta la fundación de Montevideo por Zavala, se observa solamente en «Santo Domingo de Soriano», el fenómeno de la apropiación individual del suelo, con la particularidad de no ser acompañada de *encomiendas*. Hecho éste que demuestra lo que decíamos en el capítulo anterior: que las Leyes de Indias no tuvieron aplicación rigurosa en el Uruguay, por oponerse á ello la especialidad de su conquista.

Se puede así considerar á «Santo Domingo de Soriano», como la primera manifestación de la sociabilidad uruguaya, así como también la primera fundación donde se aplicó el principio económico y jurídico de la divisibilidad en nuestra propiedad territorial.

CAPÍTULO III

Leyes de Indias, que, teniendo relación con nuestro estudio, debemos de tener presente

SUMARIO: — 13. Leyes del título 7, libro 4.º — 14. Leyes del título 12, libro 4.º—15. Ley 1.ª, título 13, libro 4.º, etc.

13. Las leyes del título 7, libro 4.º que son de tener en cuenta para la correlación de este trabajo, son las siguientes:

Ley 1.ª: Dispone que en la fundación de nuevas poblaciones, se guarde lo siguiente: Elegido el paraje donde se ha de establecer el asiento si es «en la costa del mar sea el sitio levantado, sano y fuerte, teniendo consideración al abrigo, fondo y defensa del puerto, y si fuera posible no tenga el mar al Mediodía, ni Poniente: y en estas, y las demás poblaciones la tierra adentro, elijan el sitio de las que tuvieren vacantes, y por disposición nuestra se puede ocupar, sin perjuicio de los indios y naturales, ó con su libre consentimiento: y cuando hagan la planta del lugar, repártanlo por sus plazas, calles. y solares á cordel y regla, comenzando desde la plaza mayor, y sacando desde ella las calles á las puertas y caminos principales, y dejando tanto compás abierto, que aunque la población vaya en gran crecimiento, se pueda siempre proseguir y dilatar en la misma forma»; siguiendo la ley ordenando que se haga la población en lugares próximos á aguadas, etc.

Ley 2.ª: Dispone que habiendo elegido sitio, el gober-

nador declare si ha de ser ciudad villa ó lugar, y así forme la república.

Ley 3.ª: Ordena que el terreno y cercanía sea abundante y sano.

Ley 7.ª: Prescribe que el término y territorio que se diere á poblador por capitulación, se reparta en la forma siguiente:

Sáquese primero lo que fuere menester para los solares del pueblo y exido competente y dehesa en que pueda pastar abundantemente el ganado, que han de tener los vecinos y mas otro tanto para los propios del lugar: el resto del territorio y término se hagá cuatro partes: la una de ellas, que escogiere, sea para el que está obligado á hacer el pueblo, y las otras tres se repartan en suertes iguales para los pobladores [54].

Ley 9.ª: Dispone que, «la plaza mayor donde se ha de comenzar la población, siendo de costa de mar, se debe hacer al desembarcadero del puerto y si fuere lugar mediterráneo en medio de la población; su forma en cuadro prolongada, que por lo menos tenga de largo una vez y media de su ancho, porque será más apropósito para las fiestas de á caballo y otras: su grandeza proporcionada al número de vecinos, y teniendo consideración á que las poblaciones puedan ir en aumento. no sea menos, que de doscientos pies en ancho y trescientos de largo, ni mayor de ochocientos pies de largo y quinientos treinta y dos de ancho, y quedará de mediana y buena proporción, si fuere de seiscientos pies de largo y cuatrocientos de ancho: de la plaza salgan cuatro calles principales, una por medio de cada costa-

(54) Esta ley es de aplicarse únicamente en el caso de haberse efectuado capitulaciones para descubrimientos por mar ó por tierra.



do; y demás de estas, dos por cada esquina: las cuatro esquinas miren á los cuatro vientos principales, porque saliendo así las calles de la plaza no estarán expuestas á los cuatro vientos, que será de mucho inconveniente: toda en contorno, y las cuatro calles principales, que de ella han de salir, tengan portales para comodidad de los tratantes, que suelen concurrir: y las ocho calles que saldrán por las cuatro esquinas, salgan libres, sin encontrarse en los portales, de forma que hagan la acera derecha con la plaza y calle (55)».

Ley 10.ª: Determina que en lugares fríos sean las calles anchas, y en los calientes angostas.

Ley 11.ª: Ordena que los solares se repartan por suertes á los pobladores, «continuando desde los que correspouden á la Plaza Mayor y los demás queden para Nos hacer merced de ellos á los que de nuevo fueren á poblar, ó lo que fuere nuestra voluntad: y ordenamos, que siempre se lleve hecha la planta del lugar que se ha de edificar.»

Ley 13.ª: Que se señale exido competente para el pueblo.

Ley 14.ª: Que se señalen dehesas y tierras para propios.

Ley 15.ª: Que habiendo sembrado los pobladores, comiencen á edificar.

Ley 16.ª: Que hecha la planta cada uno arme toldo en su solar y se hagan palizadas en la plaza.

Ley 19.ª Que los pobladores se elijan justicia y regimiento, de entre los más hábiles, y se registren los caudales.

(55) **Esta ley, como otras muchas, no tuvieron aplicación estricta en la fundación de Montevideo y demás poblaciones de nuestro territorio.**

Ley 20.ª: Que se procure la ejecución de los asientos hechos para poblar.

Ley 21.ª: Que el gobernador y justicia, hagan cumplir los asientos de los pobladores.

14. Las leyes del título 12, libro 4.°, de tener en cuenta, son las siguientes:

Ley 1.ª: Dispone: «por que nuestros vasallos se » alienten al descubrimiento y población de las Indias, » y puedan vivir con la comodidad y conveniencia que » deseamos: Es nuestra voluntad, que se puedan repar- » tir y repartan casas, solares, tierras, caballerías y peo- » nías á todos los que fueran á poblar tierras nuevas » en los pueblos y lugares, que por el gobernador de la » nueva población les fueren señalados, haciendo dis- » tinción entre escuderos y peones, y los que fueren de » menos grado y merecimiento, y los aumenten y me- » joren, atenta la calidad de sus servicios, para que cui- » den de la labranza y crianza; y habiendo hecho en » ellas su morada y labor, y residido en aquellos pue- » blos cuatro años, les concedemos facultad para que » de allí adelante los puedan vender y hacer de ellos á » su voluntad libremente, como cosa suya propia; y » así mismo conforme su calidad, el gobernador, ó quien » tuviere nuestra facultad, les encomiende los indios (56) » en el repartimiento que hicieran para que gocen de » sus aprovechamientos y demoras, en conformidad de » las tasas, y de lo que está ordenado; y porque podía » suceder que al repartir las tierras hubiese dudas en » las medidas, declaramos que una *peonía es solar de* » *cincuenta pies de ancho y ciento de largo*, cien fanegas

(56) Ya hemos demostrado como en nuestro país no se conocieron las encomiendas.

» de tierras de labor, de trigo ó cebada, diez de maíz, » dos huebras de tierra para huerta, y ocho para plan- » tas de otros árboles de secadal, tierras de pasto para » diez puercas de vientre, veinte vacas, y cinco ye- » guas, cien ovejas y veinte cabras. Una *caballería,* » *es solar de cien pies de ancho y doscientos de largo;* y » de todo lo demás como cinco peonías, que serán qui- » nientas fanegas de labor para pan de trigo ó cebada, » cincuenta de maíz, diez huebras de tierra para huer- » tas, cuarenta para plantas de otros árboles de secadal. » tierra de pasto para cincuenta puercas de vientre, » cien vacas, veinte yeguas, quinientas ovejas y cien » cabras. Y ordenamos que se haga el repartimiento » de forma que todos participen de lo bueno y mediano, » y de lo que no fuere tal, en la parte que á cada uno » se le debiere señalar (57) ».

Ley 2.ª: Prohibe hacer nuevos repartimientos á los que estuviesen poblados ya en un punto, salvo que dejaren éste para establecerse en aquél, ó que hubiesen adquirido el dominio de lo repartido anteriormente.

Ley 3.ª: Dispone que se obligue á los que aceptaren asientos de caballería y peonía á tener «edificados los solares, poblada la casa, hechas y repartidas las hojas de tierra de labor y haberlas labrado, puesto de plantas y poblado de ganados las que fueren de pasto, dentro de tiempo limitado, repartido por sus plazas, y declarando lo que en cada uno ha de estar hecho, pena de que pierdan el repartimiento de solares y tierras».

(57) Hemos transcripto íntegramente la ley para hacer notar la creencia equivocada de algunas personas que han opinado que ella sirve de punto de partida, para reglar la división de los terrenos en la planta de Montevideo; basta comparar la ley citada, con el procedimiento efectuado para el empadronamiento, para que resalte el error.

Ley 4.ª: Dispone que los virreyes puedan dar tierras y solares á los que fueren á poblar, no siendo en perjuicio de tercero.

Ley 5.ª: Prescribe que los repartimientos de tierras se hagan con parecer del Cabildo, y sean preferidos los regidores.

Ley 6.ª: Ordena que al repartimiento de vecindades, caballerías y peonías, se halle presente el procurador de la ciudad ó villa, donde se haga.

Ley 8.ª: Declara que la petición, solicitando tierras ó solares en ciudad ó villa, donde hubiere audiencia, debe de hacerse al Cabildo y habiéndola conferido, se nombren dos regidores diputados, que hagan saber al virrey ó presidente el parecer de la corporación, «y visto por el virrey ó presidente y diputados, se dé el despacho firmado de todos en presencia del escribano de Cabildo para que lo asiente en el libro; y si la petición fuere sobre repartimientos de aguas y tierras para ingenios, se presente ante el virrey ó presidente y él la remita al Cabildo, que asimismo habiéndolo conferido, envíe á decir su parecer con su regidor, para que visto por el virrey ó presidente, provea lo que convenga».

Ley 9.ª: Manda que las estancias y tierras que se dieren á los españoles, sean sin perjuicio de los indios y que las dadas en su perjuicio y agravio se vuelvan á quien de derecho pertenezcan.

Ley 11.ª: Dispone que «todos los vecinos y morado- » res á quien se hiciere repartimiento de tierras, sean » obligados dentro de tres meses, que les fueren seña- » lados, á tomar la posesión de ellas, y plantar todas » las lindes y confines que con las otras tierras tuviesen » de sauces y árboles, siendo en tiempo, por manera, » que además de poner la tierra en buena y apacible

» disposición, sea parte para aprovecharse de la leña
» que hubiere menester, pena de que pasado el término.
» si no tuvieren puestas las dichas plantas, pierdan la
» tierra, para que se pueda proveer, y dar á otro cual-
» quiera poblador, lo cual no solamente haya lugar en
» las tierras, sino en los pueblos y zanjas que tuvieren
» y hubieren en los límites de cada ciudad ó villa».

Ley 14.ª: Dispone que á los poseedores de tierras, estancias, chacras y caballerías con legítimos títulos, se les ampare en posesión, y las demás sean restituídas al rey, ordenando y mandando «á los virreyes y presi-
» dentes de audiencias pretoriales, que cuando les pa-
» reciere señalen término competente para que los po-
» seedores exhiban ante ellos, y los ministros de sus
» audiencias, que nombrasen, los títulos de tierras, es-
» tancias, chacras y caballerías; y amparando á los que
» con buenos títulos y recaudos, ó justa prescripción
» poseyeren, se nos vuelvan ó restituyan las demás, para
» disponer de ellas á nuestra voluntad».

Ley 15.ª: Ordena á los virreyes y presidentes gobernadores, «que en las tierras compuestas por sus antece-
» sores no innoven, dejando á los dueños en su pacífica
» posesión; y los que se hubieren introducido y usur-
» pado más de lo que les pertenece conforme á las
» medidas, sean admitidos en cuanto al exceso, á mode-
» rada composición, y se les despachen nuevos títulos;
» y todos los que estuvieren por componer, absoluta-
» mente harán que se vendan á vela y pregón y rematen
» en el mayor ponedor, dándoselas á razón de censo al
» quitar, conforme á las leyes y pragmáticas...»

Ley 16.ª: Declara que para evitar los inconvenientes y daños, que se siguen de dar, ó vender caballerías, peonías y otras mensuras de tierra á los españoles en

perjuicio de los indios, precediendo informaciones sospechosas de testigos, ordena que cuando se dieren ó vendieren, sea con citación de los fiscales; y los presidentes y audiencias, si gobernaren las dén ó vendan con acuerdo de la junta de hacienda, donde ha de constar la calidad de realengas, sacándolas al pregón y rematándolas en pública subasta; y en caso de que se hayan de dar ó vender por los virreyes, es nuestra voluntad que no intervengan ninguno de los dichos ministros: y del despacho que se diere á los interesados, han de llevar confirmación nuestra dentro del término ordinario.

Ley 17.ª: Dispone que no se admita á composición de tierras que hubieren sido de los indios ó con título vicioso, encomendando á los fiscales protectores, ó á los de las audiencias su cumplimiento (58).

Ley 19.ª: Prescribe que no se admita á composición. al que no hubiera poseído las tierras diez años, aunque alegue que las está poseyendo, porque este pretexto solo no ha de ser bastante; y las comunidades de indios sean admitidas á composición, con prelación á las demás personas particulares, haciéndoles toda conveniencia.

Ley 20.ª: Determina, «que los virreyes y presidentes » gobernadores pueden revocar, y dar por ningunas las

(58) **Las Leyes 11, 14, 15, 16 y 17 que extractamos, han sido en parte modificadas por la real cédula de Octubre 15 de 1754, disponiendo que la enajenación y composición de las tierras realengas, correspondía á los virreyes y presidentes de las reales audiencias; debiendo los poseedores anteriores al año 1700, presentarse á las audiencias con sus títulos para anotarlos y el que no tuviera título se le conservaba en la merced. si había prescrito la posesión de acuerdo con las leyes,—siendo la pena en caso de incumplimiento, en uno y otro caso, la pérdida de la merced.**

Los poseedores posteriores á 1700, tenían que tener sus títulos confirmados por el rey, ó bien por los virreyes ó presidentes de reales audiencias.



» gracias, que los cabildos de las ciudades hubieren » hecho, ó hicieren de tierras en sus distritos, si no estu» vieren confirmadas por Nos, y si fueren de indios, se » las manden volver, y las baldías queden por tales: y » admitan á composición á los que tuvieren sirviéndonos » por ellas con la cantidad que fuere justo».

Ley 21.ª: Dispone que los particulares que hubieren ocupado tierras de los lugares públicos y concejiles, se les han de restituir conforme á la ley de Toledo, y á las que disponen como se ha de hacer la restitución, y dan forma al derecho de prescripción, ordenando á los virreyes y presidentes no despachen comisiones de composición y venta de tierras sin evidente necesidad y avisando al rey.

15. La ley 1.ª, título 13, del libro 4.°, dispone que al fundarse nuevas poblaciones, se señalen propios.

Aun podríamos indicar algunas otras leyes de interés agrario; pero considerando las expuestas como las que forman, por decirlo así, la base de estudio de nuestra propiedad territorial, creemos innecesario referirnos á más leyes, porque no teniendo ya interés legal para nosotros, sería inútil su transcripción.

CAPÍTULO IV

Desde la fundación de Montevideo, hasta fin de la dominación española

SUMARIO: — 16. Fundación de Montevideo—señalamiento de jurisdicción — repartimiento de solares, chacras y estancias á los pobladores, etc. — 17. Sucesos históricos posteriores relacionados con la cuestión agraria, y hasta la creación del primer Gobierno. —18. Gobierno de Viana (1751-1764) — 19. Gobierno de La Rosa (1764-1771).—20. Segundo gobierno de Viana (1771-1773). — 21. Gobierno de Pino (1773-1790).—22. Gobierno de Olaguer Feliú (1790-1797).—23. Gobierno de Bustamante y Guerra (1797-1801).—24. Desde el principio del Gobierno de Ruiz Huidobro, hasta la toma de Montevideo por los ingleses (Enero de 1804 — Febrero 3 de 1807). — 25. Ocupación de los ingleses (Febrero 3 de 1807 — Septiembre 9 de 1807). — 26. Sucesos históricos producidos en el tiempo mediado, desde la evacuación de la plaza por los ingleses, hasta la terminación del dominio de España, y que necesitamos conocer para la correlación de este estudio (Setiembre 9 de 1807 — Junio 23 de 1814). — 27. Resumen.

16. En el capítulo segundo hemos dejado á Zavala posesionado del puerto de Montevideo y haciendo construir la batería y recinto de murallas para precaverse de nuevos avances de los portugueses, y dar así cumplimiento á las órdenes del rey.

Participadas por Zavala á la corte todas las ocurren-

cias producidas y solicitado el envío de gente de guerra para cubrir los puestos, y de algunas familias para poblarlos, contestó el Rey con fecha de Abril 16 de 1725, aprobando todo lo obrado y avisando que se le enviarían 200 hombres de caballería y otros 200 de infantería, con más 50 familias, 25 del reino de Galicia y las otras 25 de las islas Canarias, y todo para los fines expuestos por el gobernador [59].

En la citada Real Cédula [60], también se comunicaba á Zavala que se habían dado órdenes al virey del Perú, y gobernadores de Chile, Tucumán y Paraguay, para prestarle los auxilios necesarios y especialmente para que de la judisdicción de cada uno, pasasen á Montevideo las familias que fuesen posibles, para con eso aumentar el número de pobladores esperados de España; y como para demostrar la metrópoli el interés por Montevideo —después de haberlo descuidado por tantísimo tiempo— con las medidas de población que anunciaba, agregaba otra, y era la prevención que hacía al vecindario de Buenos Aires de cooperar, y por estar en su interés, al fomento de la nueva fundación con algunas familias.

Transcurrido el año sin arribar las familias esperadas de España, resolvió Zavala formar un núcleo de población para Montevideo, comisionando para el efecto á José Gómez de Melo, quien sólo logró hallar seis familias que quisieran venir á poblarse en la nueva plaza.

(59) De acuerdo con la Real Cédula referida, la Corona celebró el 3 de Junio de 1725, un asiento con don Francisco de Alzáibar para la fundación y población de Montevideo, quien debía conducir á su costa familias de las Canarias. (De-María. Ob. cit).

(60) Revista del Archivo General Administrativo. T. I. Pedro de Angelis. Colección de obras y documentos relativos á la historia antigua y moderna de las Provincias del Río de la Plata. T. III.

Cometido á el capitán de corazas D. Pedro Millán, el planteamiento de la nueva población, lo verificó el 20 de Enero de 1726, bajo la advocación de San Felipe y Santiago, dando hogar en la ribera del puerto y como fué posible, á las primeras siete familias pobladoras de Montevideo (61).

Constituído así lo que podría llamarse núcleo de la población, encargó Millán al ingeniero D. Francisco Cardoso la delineación de algunas cuadras sobre la ribera al objeto de fijar los hogares de los pobladores (62).

Con fecha de Agosto 28 de 1726, Zavala se dirigió al Cabildo de Buenos Aires haciendo ver la conveniencia que habría en tratar de aumentar la población de Montevideo por el temor de que las familias esperadas de España se desanimaran al llegar, y por encontrarse sin casi gente para comunicarse. Para el efecto proponía Zavala al cabildo el nombramiento de capitulares para que recorrieran los pagos de la jurisdicción, formando padrones de las personas necesitadas y proponerles el arraigo en Montevideo, bajo las bases siguientes:

» 1.º Que deberán gozar los pobladores, sus hijos y » descendientes legítimos el de la honra y privilegio » que S. M. les concede á los que se asentáren para pobladores, en la ley sesta, título sesto, libro cuarto de » las Indias, que para su mayor inteligencia se pone » aquí á la letra.

(61) A las seis familias procedentes de Buenos Aires, había que agregar la de don Jorge Burgues, quien se hallaba ya radicado en Montevideo desde 1724, como consta en el libro padrón de repartimientos de solares en la ciudad, y al tratarse de la cuadra número 3; pudiendo por lo consiguiente considerarse á Burgues como el primer poblador de Montevideo: circunstancia que se ha sabido recordar, dando su nombre á uno de los caminos de los alrededores de la ciudad.

(62) Isidoro De-María. Ob. cit.

» Para honrar las personas, hijos y descendientes le-
» gítimos de los que se obligaran á hacer poblaciones y
» la hubieren acabado, y cumplido su asiento, les hare-
» mos hijos dalgos de solar conocido para que en aque-
» lla población y otras cualesquiera partes de las Indias,
» sean hijos dalgos y personas nobles de linaje y solar
» conocidos y por tales sean habidas y tenidas, y les
» concedemos todas las honras y preeminencias que de-
» ben haber y gozar todos los hijos dalgos de estos
» reinos de Castilla, según fueros, leyes y costumbres
» de España. »

» 2.º Que el pasaje de sus personas, familias y bie-
» nes que puedan ser navegables, se les ha de suminis-
» trar sin que les cueste diligencia alguna.

» 3.º Que de presente se les ha de repartir solares en
» la plaza de la nueva ciudad y lugares para chacras
» y estancias á cada uno de los pobladores, y esto se
» entiende por repartimiento, quedando á su arbitrio
» de cada uno el pedir de merced los parajes que por
» bien tuvieren, como se observó en la población de esta
» ciudad.

» 4.º Que se formará una vaquería en aquellos cam-
» pos y á cada vecino y nuevo poblador se les darán
» doscientas vacas para principio de sus crías y tam-
» bién cien ovejas.

» 5.º Que se han de poner á costo de S. M. el núme-
» ro de carretas, bueyes y caballos que parezca conve-
» niente según el número de vecinos que se alistasen.
» para que en comunidad sirvan en todos los meneste-
» res de acarreos de maderas y materiales para los edi-
» ficios que de punto se fundáren, ayudándoles asimis-
» mo con indios costeados para el corte y conducción
» de las maderas.

» 6.° Que también á costo de S. M. se les ayudará con » todo género de herramientas, que servirán en comu- » nidad á distribución de la persona ó personas que » S. E. diputare para este Ministerio.

» 7.° Que se les ha de ayudar con aquella cantidad » de granos que sea competente para semillarse y que » por el primer año han de ser asistidos regularmente » con la subsistencia de viscocho, yerba y tabaco, sal y » ají que pareciere precisa, como también la carne que » se les ha de suministrar por semana.

» 8.° Que se les ha de suministrar jurisdicción de te- » rreno competente, en que puedan tener sus ganados » y demás faena de campo y monte para que en la » creación de otras nuevas poblaciones tengan su dis- » trito conocido y amojonado.

» 9.° Que para gozar de lo referido y contarse por » pobladores y tener derecho de propiedad á la nobleza » que S. M. les comunica en ley citada, y también para » adquirir el derecho de propiedad á las cuadras y so- » lares, chacras y estancias que se les repartieren, ha- » yan de ser obligados á mantener la vecindad por cinco » años precisos, y si alguno la desamparáre por conve- » nirle, haya perdido lo que así se le repartiere y quede » en cabeza de S. M. para poderlo dar y repartir á » otras personas; pero habiendo mantenido la dicha » vecindad el tiempo referido de los cinco años, adquie- » ran el derecho de propiedad á las tierras que se les » hubieren repartido para poderlas vender ó enajenar.

» 10.° Que también han de estar exentos de pagar al- » cabala ni otro derecho de mojonería, sisa ni otro al- » guno, por todo aquel tiempo que S. M. hubiere con- » cedido ó concediére á las familias que están alistadas » en España, y las que de aquí pasaren han de gozar de

» todo aquello que S. M. hubiere concedido ó concedie-
» re á dichas familias europeas, por haber de correr en
» igualdad en todo, excepto si S. M. hubiere preferido
» en algo alguna ó algunas familias por especial privilegio.» (63).

En virtud de unas concesiones tan halagadoras vinieron de Buenos Aires algunas familias á aumentar la naciente población; pero no en el número de esperarse. Así que el aumento de la población se pudo considerar casi sin importancia, hasta la llegada el 19 de Noviembre de las primeras doce familias enviadas por Alzáibar en virtud del asiento hecho con la corte y con cuyo envío empezaba á cumplirlo.

Á 20 de Diciembre de 1726, Millán empieza el empadronamiento de los pobladores, asentando en el libro, al efecto dispuesto, el auto que con fecha 28 de Agosto expidió Zavala en Buenos Aires, y siguiendo con el asiento de los pobladores por orden de antigüedad. Á 24 del mismo mes y año, en virtud de mandato de Zavala, Millán procedió á señalar el término y jurisdicción de la nueva población y ciudad de San Felipe de Montevideo, en la forma siguiente:

« Desde la boca que llaman del arroyo de Jofré
» (*Cufré*), siguiendo la costa del Río de la Plata, hasta
» este puerto de Montevideo, y desde él siguiendo la
» costa del mar hasta topar con las sierras de Maldona-
» do, ha de tener de frente este territorio; y por mojón
» de ella el Cerro que llaman de Pan de Azúcar, y de
» fondo hasta las cabezadas de los ríos San José y San-
» ta Lucía, que van á rematar á un albardón que sirve
» de camino á los faeneros de corambres, y atraviesa

(63) Documento de prueba número 7, de la obra del señor Bauzá. T. I.

» la tierra desde la misma sierra y paraje que llaman de » Cebollatí, y viene á rematar este dicho albardón á los » cerros que llaman Guejonmi *(Ojozmín)* y divide las » vertientes de los dichos ríos San José y Santa Lucía, » á esta parte del Sur y las que corren hacia la parte » del Norte y componen el Río del Yí, y corren á los » campos del Río Negro, y con esta seña del dicho al- » bardon que divide las vertientes á Norte y Sur, y ha » de servir de mojón por la parte del fondo, queda des- » lindado el término y jurisdicción. »

Pasando Millán en el mismo día 24 á efectuar la delineación de las cuadras que se habían de repartir por solares á los pobladores, asentó en el libro padrón de repartimientos, primeramente, las cláusulas á observarse para las donaciones, y que consistían en lo siguiente:

» 1.º Que los solares y tierras de chacras, se repar- » tan por suertes, empezando desde las que correspon- » den á la Plaza Mayor; en conformidad de la ley once, » título siete, libro cuarto de las Recopiladas de Indias, » para que así se ejecute sin acepción de personas como » lo previene la ley siete, del título doce libro cuar- » to [64].

« 2.º Que los pastos, montes y aguas, y frutas silves- » tres hayan de ser comunes, aunque sean de tierras de » señorío, como se previene en la ley cinco, siete y ocho » del título quince [65] del mismo libro cuarto, en tal ma- » nera que ninguno pueda impedir á otro el corte de » la leña y maderas necesarias para sus fábricas, ha-

(64) La ley 7, título 12, libro 4.º, que hemos omitido en la especificación de las Leyes de Indias, dispone que las tierras se repartan sin acepción de personas y agravio de los indios.

(65) El título está equivocado; es el 17 el que trata de los pastos, montes y aguas y si no lo hemos expresado, es para transcribir íntegramente las instrucciones.



» ciéndolas cortar con licencia del Superior que debiese
» darla.

» 3.° Que los ganados que de unas heredades pasaren
» á otras á pastar no se les imponga impedimento, con
» tal que en la heredad ajena no pueda poner otra per-
» sona, corral, choza, bujío ó cabaña, para tener de
» asiento sus caballos, sino que el uso común de los
» pastos, se entienda siendo de paso y accidental el pa-
» sarse los ganados de unas heredades á otras.

» 4.° Que para que los ganados y trajín de carretas,
» tengan libertad para gozar de las aguas ahora y siem-
» pre que se haga repartimiento de los lugares, de cha-
» cras y estancias, se haya de dejar entre suerte y suer-
» te, una calle de doce varas de ancho, que sirva de
» abrevadero común, y esta disposición de dejar abre-
» vaderos se ha de observar en todos los repartimientos
» y mercedes que se hicieren en cualesquier partes y
» tiempos que se hagan, y cuando se ofreciere por dis-
» cordia, ú otro motivo hacerse mensuras de tierras,
» entre algunos vecinos, han de tener entendido que
» siempre se ha de dejar el dicho abrevadero entre
» suerte y suerte para que así se eviten los muchos
» pleitos que se experimentan en la población de Bue-
» nos Aires por no haberse observado el dejar abreva-
» deros, como lo dispuso en su Padrón y Repartimien-
» to el general don Juan de Garay su primer poblador.
» (Ley quinta, título doce, libro cuarto de Indias).

» 5.° Que en los caminos que ahora son, y en adelan-
» te fueren, sean libres para todo género de gentes de
» tal manera que aunque los dichos caminos atraviesen
» por las heredades repartidas, y que se repartieren,
» ninguna persona los pueda impedir, como ni tampoco
» otros que de nuevo descubrieren los caminantes por

» más breves, ó de mejor conveniencia en conformidad » de la ley segunda, título diez y siete, libro cuarto ya » citado.»

Prosiguiendo Millán á la delineación, reconoció que de acuerdo con las cuadras ya delineadas por Cardoso, las calles debían de correr Nordoeste Sudeste, aunque con cinco grados más al Norte—que son las que corren de mar á mar —y por su travesía las que se prolongan en vuelta de la tierra [66].

Efectuado el repartimiento, como consta del libro padrón, se observa que siendo las manzanas formadas de 100 varas en cuadro, á algunos pobladores se les dió una manzana, á otros media cuadra, y á los demás solares de 50 varas por 50 varas, ó sean cuartos de manzana ó de cuadra cuadrada. Por lo consiguiente tenemos que la mayor división admitida por las manzanas, fué en cuatro partes, de donde se deduce no ser la ley 1, título 12, del libro 4.º de las Recopiladas de Indias de aplicación en la división y adjudicación de los lotes formados en la planta urbana de Montevideo; bastando para el efecto tener en cuenta las dimensiones lineales de la peonía y caballería y compararlas con las asignadas á los solares repartidos por Millán.

Especificadas las cuadras, medias cuadras y solares repartidos, así como lo que no se repartió, se asentó á continuación de ello, lo siguiente:

« Hasta aquí vá declarado las cuadras que quedan » repartidas y por repartir hasta el número veinte y

(66) Revista del Archivo. T. I.—Respecto á que si fué Millán el que delineó la ciudad, como es la creencia general. ó á que si fué Cardoso como dice La Sota (Historia del territorio O. del Uruguay), es nuestra opinión, corroborada por el libro padrón que Cardoso delineó seis cuadras solamente y Millán las veinte y seis restantes, de las 32 que formaron la delineación primitiva.

» cuatro, y ahora se siguen desde el número veinte y » cinco hasta treinta y dos, que son ocho, las cuales » quedan en blanco y sin repartir; en las cuales y de» más que también quedan en blanco, y las muchas que » se pueden añadir; el Cabildo, Justicia y Regimiento, » cuando lo haya, aplicará las cuadras que por bien » tuviere para los conventos de religiosos y otros san» tuarios.

» Y habiendo concluído con este repartimiento en la » forma que vá referida, y consta por los menores del » Padrón ó plano, conviene ahora declarar, como lo de» claro, que según el terreno y planta de esta nueva » población, las aguas deben correr desde la plaza Ma» yor que está en lo más alto y llano hacia los dos ma» res, y por las calles que corren Nordoeste, Sudeste, » sin que ningún vecino lo pueda impedir ahora ni en » ningún tiempo.

» Item, declaro en conformidad de la ley diez, título » siete, libro cuarto, que las calles que quedan delinea» das les es señalado y dado doce varas de ancho, y en » las que se aumentaren de aquí en adelante han de » tener lo mismo, porque la ley referida ordena que » en las tierras frías sean las calles anchas, y donde hu» biere caballos, conviene así para su defensa y respecto » de que esta tierra es sumamente fría, y que todo su » trajín se compone de caballos y carretas, por una » y otra razón he resuelto sean las calles de doce varas » de ancho.

» También declaro, que aunque las cuadras de la po» blación de Buenos Aires se componen de ciento cua» renta varas en cuádro; las de esta nueva población se » han medido y señalado de cien varas en cuadro, res» pecto de tener otras tantas las cuadras que hallé me-

» didas por el Capitán Ingeniero, y ya pobladas en la
» ribera del puerto, como vá declarado en este Padrón;
» y de darles el resto de las cuadras más ó menos can-
» tidad se encontrarían con las calles sin venir de-
» rechas, como se requiere y se previene en la ley ci-
» tada. — Pedro Millán».

A todas las personas presentadas á Millán, solicitando ser contadas en el número de los pobladores de la naciente población, se les empadronaba, repartiéndoles sitios en la ciudad.

Cumpliendo órdenes de Zavala, Millán procedió el 12 de Marzo de 1727, y acompañado del piloto de la lancha del Rey, Manuel Blanco Araes, á señalar el ejido y terrenos de dehesas y propios, que de acuerdo con las leyes de Indias debía de tener Montevideo; pasando en seguida al arroyo del Miguelete para delinear las chacras que se habían de repartir; se amojonaron sobre la otra banda, 37 frentes de chacras — 17 frentes de 200 varas, 4 de 250, 3 de 300, 2 de 250 y 11 de 400; — señalándose los frentes sobre la costa y barranca del arroyo, con un fondo de una legua, y á los rumbos que el Cabildo señalare, por cuanto la delineación de Blanco Araes, sólo tenía por objeto fijar frentes y áreas que á cada poblador se le asignaba.

Entre chacra y chacra se dejó el camino de abrevadero ordenado por las cláusulas, que por cabeza de Padrón se puso en el libro de repartimientos de solares y chacras.

Terminadas las operaciones del reparto el 18 de Marzo, se procedió ese mismo día al empadronamiento de algunas familias procedentes de Buenos Aires, dándoles sitio.

Enterado Zavala de todo lo obrado por Millán, expi-

dió en Buenos Aires y á 8 de Agosto de 1727, un auto aprobatorio de sus procederes, ordenando al Comandante Militar de Montevideo don Francisco Antonio de Lemus, que hiciera saber á los agraciados con solares y chacras, la obligación en que estaban de poblar en el término de tres meses los solares con ranchos ó barracas, y las chacras, cultivarlas y sembrarlas, bajo pena que de no cumplir los pobladores con lo expuesto, se les considerara lo repartido como cosa vaca y desierta, para poder ser repartido á otra persona; contándose el referido término de tres meses, desde su notoriedad.

En cumplimiento Lemus de lo ordenado por Zavala, llamó á reunión á todos los vecinos en el fuerte el día 20 de Setiembre para notificarles sus obligaciones, en virtud del auto del Gobernador [67].

Como Lemus estaba autorizado para dar posesión, así como para ir empadronando á todos aquellos considerados capaces para agraciarles con sitios y chacras, se observa en los padrones de aquella época las constancias de los nuevos asientos; pero que nosotros no hacemos notar por no escribir la historia de nuestra propiedad territorial.

En el año siguiente, 1728, Millán verifica el repartimiento de estancias sobre el arroyo de Pando; repartiéndose de este lado del arroyo, doce lotes compuestos cada uno de 3000 varas de frente por legua y media de fondo [68] y separados por abrevaderos de 12 varas de ancho. Los fondos corrían, N. E. S. O. y los frentes N. O. S. E.

Sobre la otra banda del arroyo se repartieron diez

(67) Pedro de Angelis. Colección cit. T. III.

(68) De ahí nace en nuestro país, el origen de la suerte de estancia, de 2700 cuadras cuadradas.

lotes; compuestos del mismo frente y fondo y separados por abrevaderos; corriendo los fondos hacia Solís Chico, E. N. E., y los frentes N. N. O.—S. S. E. (69).

A fines de ese año de 1728, llegó Alzáibar con las últimas treinta familias procedentes de las Canarias, con lo cual quedaba cumplido el asiento celebrado con la corte.

Considerándose la misión de Millán terminada, fué nombrado el capitán Francisco de Gorriti, juez comisario de residencia para dictaminar sobre la conducta de aquél, y no hallándose en su contra, otro cargo que el descuido de no haber empadronado las familias últimamente traídas por Alzáibar, así como á otras que procedentes de varios puntos de la gobernación habían hecho su asiento en Montevideo, fué absuelto, procediendo Gorriti al empadronamiento de los varones no registrados (70).

Comisionado nuevamente Millán para el repartimiento de chacras á los pobladores que no las tenían, procedió el 18 de Enero de 1730, y acompañado del piloto Pedro de Fuentes, á una segunda ubicación sobre el arroyo del Miguelete (ó de los Migueletes); repartiéndose de la otra banda 51 chacras, aguas arriba, y con frentes al arroyo N. N. E. y fondos tierra adentro, al N. O. (71). De esta banda del arroyo se ubicaron 32 chacras con sus frentes á él, y sus fondos tierra adentro, E. N. E. (72).

Entre suerte y suerte de chacra se dejó el camino de

(69) La Sota. Ob. cit

(70) La Sota. Ob. cit.—Revista del A. Administrativo. T. I.

(71) 29 chacras de 200 varas de frente; 4 de 250 varas de frente; 5 de 300 varas de frente; 2 de 350 varas de frente y 11 de 400 varas de frente.

(72) 12 chacras de 200 varas de frente; 1 de 250 varas de frente; 8 de 300 varas de frente; 8 de 350 varas de frente, y 3 de 400 varas de frente.

abrevadero de 12 varas de ancho, prescripto por la ley cabeza del padrón.

Por ese entonces se hizo también nuevo reparto de estancias en una y otra banda del arroyo de Pando, á los pobladores que, no teniéndolas, se les podía hacer; creándose la estancia del Rey, en lo que hoy es rincón de Melilla y rincón del Cerro, con 4500 vacas y 2080 caballos, y distribuyéndose entre los pobladores, 1600 ovejas.[73].

Aprobado por Felipe V—cédula de 15 de Julio de 1728—lo obrado por Zavala en lo concerniente á reparto de tierras, semillas, etc., y autorizando á proceder de idéntica manera con las personas que quisieran radicarse en Montevideo,—quedaba todo lo efectuado, revestido de la sanción real que había de menester, así como todo lo que más adelante se efectuase en consonancia con lo ya obrado.

Por auto de 20 de Setiembre de 1729, Zavala crea el Cabildo, Justicia y Regimiento, compuesto de nueve regidores y teniendo la jurisdicción civil y administrativa, que se dió el Cabildo de Buenos Aires en 1668, y aprobada por el rey como ordenanza municipal en 1695; la cual ordenanza se modificó en algo por Zavala, y atento á la importancia del vecindario que había de regir.

Elegidas el 1.° de Enero de 1730, directamente por Zavala, las personas que habían de formar el Cabildo, con la especificación de las funciones que á cada una competía; queda inaugurado en el Uruguay el gobierno que había de entender en los asuntos de tierras, montes, policía, etc; en una palabra, da principio la autoridad civil y administrativa (74).

(73) Carlos M. de Pena. «Sinópsis general de la ciudad y departamento de Montevideo»; artículo publicado en el Censo Municipal de Montevideo.—La Sota. Ob. cit.

A 4 de Enero expide Zavala un auto disponiendo que los Cabildos posteriores se nombren de acuerdo á instrucciones dadas á conocer; cometiéndose el nombramiento á el Cabildo saliente, y en la forma y modo en ellas dispuesto [75].

El mando militar se ejercía por comandantes nombrados directamente por el gobernador; siendo el primero que tuvo Montevideo, Francisco A. de Lemus.

17. Teniendo ya constituída una autoridad, como la del Cabildo, que por actas de sus sesiones nos va haciendo conocer todas las resoluciones producidas con respecto á la *tierra*, nos es fácil por el estudio de sus libros capitulares, conocer el mayor ó menor interés que la cuestión agraria tuvo para ella.

En el primer Cabildo [76] se dispuso por sesión de Mayo 31 de 1730, que los frentes de los solares fuesen zanjeados para «que queden las calles manifiestas», y por sesión de Junio 7 se acordó fijar un plazo de quince días para que los individuos que tenían estancias en terrenos de la jurisdicción, se mudasen á las señaladas en el reparto hecho por Millán, bajo pena de no hacerlo en el tiempo estipulado de perder el ganado, que se pondría en almoneda, y más veinte y cinco pesos de multa [77].

(74) Como nuestro objeto lo creemos llenado con sólo indicar la constitución del Cabildo sin entrar á estudiar las funciones que á cada uno de sus miembros competía, es que nos concretamos á señalar únicamente la existencia de la corporación. El doctor Carlos M. de Pena, catedrático de Derecho Administrativo en nuestra Universidad, ha expresado en una brillante página, del artículo «Sinópsis general de la ciudad y Departamento de Montevideo»,—publicado en la obra del Censo Municipal—la constitución y funciones del Cabildo.

(75) Revista del Archivo.—T. I.

(76) La duración era de un año.

(77) Revista del Archivo. T. I.

Actuando el 6.º Cabildo, fué presentada por intermedio del corregidor procurador general, una petición de los vecinos que estaban poblados en la otra banda del arroyo de los Migueletes (ó del Miguelete), solicitando al Cabildo pasase á delinearles sus chacras, por cuanto en el reparto hecho por Millán, sólo se les había asignado frente, sin especificar los rumbos á que debían correr los fondos [78]. El Cabildo proveyó á la petición diciendo que en la primera ocasión que se hallase piloto, se accedería á lo solicitado [79]; presentándose la ocasión poco tiempo después, y con motivo de hallarse en Montevideo, el piloto y práctico del Rio de la Plata, Juan Antonio Guerreros, el Cabildo resolvió por sesión de Julio 18, de pasar el referido piloto acompañado del Alguacil Mayor y Procurador General, á determinar los rumbos á que debían correr los fondos de las chacras de los vecinos solicitantes.

Siguiendo con el examen de los Cabildos, llegamos el año 1738, sin hallar más referencias á la tierra que las expuestas,—salvo el empadronamiento y repartición de sitios, chacras y estancias, efectuados de acuerdo, y en virtud de lo ya expuesto, por la sanción Real, á los individuos solicitantes de ser contados entre los vecinos;—pero en ese año tuvo lugar una merced de gran extensión de campo, que nos interesa conocer.

Nos referimos á la merced hecha por el sucesor de Zavala, don Miguel de Salcedo, Gobernador y Capitán General del Río de la Plata, á don Francisco de Alzáibar. Este insigne capitán presentó á Salcedo un largo memorial, en el que solicitaba se le hiciera merced

(78) En el reparto de 12 de Marzo de 1727. tuvo lugar esa omisión.
(79) Acta de Marzo 14 de 1735.

de una vasta área de campo, petición que justificaba detallando minuciosamente todos los importantes servicios que á la fundación de Montevideo había prestado; terminando el memorial así:

« Suplico á V. S. se sirva conferirme por su decreto » y en propiedad,. para que libremente y como dueño » propio use de él, el referido rincón de San José, un » terreno que es cerrado desde el arroyo que llaman de » Luis Pereira que atraviesa desde el río de San José » hasta el de la Plata, y corre hasta el de Santa Lucía. » de forma que dicho rincón de tierra se halla extendido y cerrado por dichos cuatros ríos, nombrados, el » de la Plata, San José, Santa Lucía y Luis Pereira, » cuya gracia espero merecer de la justificación y recto » gobierno de V. S. en que recibiré merced».

El decreto que recayó en el memorial de Alzáibar, estaba así concebido:

« Buenos Aires, 20 de Abril de 1738. Mediante los » motivos que representa el capitán de Mar y Guerra » don Francisco de Alzáibar y que me consta ser así, » se le concede la merced que pide de dicho rincón de » San José, con la extensión de tierras que expresa, » precediendo el que pague el importe de la media an» nata. — D. Miguel de Salcedo. » (80).

A la referida merced, citada sólo por ejemplo, podríamos agregar algunas otras que le siguieron, como la de Zúñiga, Ignacio de la Cuadra, etc; pero como ya hemos dicho, que nuestro propósito no es el hacer la historia de nuestra propiedad territorial, — sólo nos

(80) Estos importantes campos fueron, por decirlo así, hace pocos años la piedra de toque del litigio iniciado por la sucesión Solsona á la Junta E. Administrativa de San José, por reivindicación de los terrenos de su ejido.

concretamos á presentar como ejemplo de donación simple la de Alzáibar, y por su importancia.

Transcurriendo el año 1739, sucedió que á consecuencia del aumento de la población, había muchos pobladores que estaban sin chacras, lo cual determinó al Cabildo á dirigirse al gobernador Salcedo, exponiéndole la conveniencia de proceder á un nuevo reparto de sitios y chacras [81].

En la época que vamos examinando, los choques entre la autoridad militar representada por el comandante de la Plaza, y la autoridad civil representada por el Cabildo, daban origen á una serie de incidentes, que obstaban,—agregados al malestar económico producido por la inhábil política de la metrópoli,—al progreso material de Montevideo. En el recinto que circunscribían la traza de las murallas tenían los militares «los mejores solares á cuadras enteras y medias cuadras, reservándose el gobernador de Buenos Aires de mancomún con el comandante de la Plaza los mejores terrenos para si y sus allegados [82].»

Tal estado de cosas fué causa de que el Cabildo se dirigiese á Salcedo, haciéndole notar la inconveniencia de que el comandante de la Plaza repartiese sitios á los oficiales y soldados de la guarnición, por cuanto ese reparto no era de hacerse sino á los pobladores, como estaba mandado por Cédula Real [83]. A esa comunicación no se le dió importancia por el Gobernador, siguiendo las cosas en el mismo estado que antes; lo que visto por el Cabildo, resolvió acudir en queja al Rey, exponiendo en memorial todos los vejámenes sufridos

(81) Acta de Junio 30 de 1739.—R. del A. Administrativo.
(82) Acta de Octubre 28 de 1741.—R. del A. Administrativo.
(83) Carlos M. de Pena. Artículo cit.—F. Bauzá. Obra cit.

por la ciudad con la conducta de la autoridad militar, y entre cuyas quejas hacía resaltar lo improcedente del reparto de sitios á los militares, diciendo: «que en el » recinto de esta plaza los militares tienen los mejores » solares á cuadras enteras y medias cuadras, por cuya » razón los pobladores no tienen hoy donde pedir una » merced para sus hijos, siendo la causa que el gober- » nador de la Provincia para hacer cualquiera merced » de tierra no pide informe al Cabildo como debía y está » mandado por Reales leyes, y lo pide al comandante » de la guarnición, que informa según tiene el empeño » ó interés, adjudicándose lo mejor para si... (84).»

Sustituído Salcedo en la Gobernación del Río de la Plata, por el Teniente General D. José de Andonaeguí en Noviembre de 1745; se le dirige por el Cabildo al nuevo Gobernador, una comunicación solicitando el permiso para hacer repartimiento de chacras y estancias á muchos vecinos que las pedían de merced; á la vez que confirmase la concesión hecha á los Jesuítas de una legua de terreno en el Cordobés para una calera. Confirmada por Andonaeguí la donación á los Padres de la Compañía, y autorizado el Cabildo para proceder al reparto de chacras y estancias, se verifica éste en 1749, midiéndose y amojonándose cada suerte de chacra y estancia (85).

Habiéndose presentado á la Gobernación de Buenos

(84) Acta de Setiembre 6 de 1745—R. del A. Administrativo.—V. II.

(85) Acta de Julio 5 de 1746—R. del A. Administrativo. V. II.—Isidoro-De María. Ob. cit.—El expresar todas las concesiones efectuadas, y que se conocen en nuestro país, no tiene mayor importancia para nuestro trabajo; —hallándose casi todas ellas especificadas en el volumen, que bajo el título de «Concesiones de tierras (1788 á 1807)» se halla en el Archivo Administrativo y en el Padrón que hizo levantar el Gobernador Pino, por el Cabildo, de los terrenos, que situados en la jurisdicción habían sido cedidos, y cuyo Padrón existe en la Escribanía de Go-

Aires en Noviembre de 1750, don José de Villanueva y Pico, solicitando en compra la extensión de campo que en la jurisdicción de Montevideo se comprendía desde Solís Chico, hasta el arroyo de Pan de Azúcar; tuvo conocimiento el Cabildo que la propuesta llevaba camino de ser aceptada, por lo que determinó en sesión de Diciembre 26 del mismo año, y de acuerdo con el dictamen del Síndico Procurador, oponerse á la tal compra. Las razones en que se basaba el Cabildo para no consentir la enajenación de los terrenos solicitados por Villanueva, estribaban que ellos se hallaban comprendidos en la jurisdicción dada á Montevideo por Millán en 1726, y que por lo consiguiente sólo podían y debían darse á los pobladores solicitantes; estando las referidas tierras afectas exclusivamente al provecho de la ciudad y su jurisdicción.

Las representaciones que con tal motivo hizo el Cabildo al Gobernador, así como todos los medios que puso en juego para que se desechara la propuesta de Villanueva,—y de todo lo que nos instruyen las actas de Enero 23 y Abril 29 de 1751,—resultaron inútiles: los campos solicitados por Villanueva le fueron adjudicados el 1.° de Setiembre de 1752. (86).

Una cosa llama la atención en la oposición del Ca-

bierno y Hacienda. A más de esas fuentes de información, existen multitud de documentos diseminados, que á escribir la historia de la propiedad territorial, habría que traer también á colación.

(86) Los campos denunciados por don José de Villanueva y Pico en Noviembre de 1750, comprendían Solís Chico, Solís Grande y arroyo de Pan de Azúcar, desde sus respectivas nacientes, hasta su confluencia en el Río de la Plata; el título le fué expedido en Setiembre 1.° de 1752 y confirmado por Real Cédula expedida en Aranjuez á 30 de Abril de 1754.

El referido título—así como otros muchos que se hallan en igual caso de legalidad—fué causa de reclamaciones al Fisco, por haber dispuesto indebidamente de fracciones, considerándolas fiscales.

bildo á la propuesta de Villanueva, y es que cuando en 1738, se *donó* á Alzáibar tierras en la jurisdicción de Montevideo, no hubo la menor protesta de parte del Cabildo de aquel entonces. Bien es cierto, que los méritos del donatario le hacían acreedor á la merced de tierras; pero no es menos cierto, que á haber aplicado los Cabildantes de 1738, el criterio de los de 1750, Alzáibar no hubiera recibido la vasta extensión de campo donada por Salcedo, por lo que al Cabildo correspondía.

Por otra parte, la compra de Villanueva se efectuaba en provecho del Rey, lo que quiere decir que era preferible ese modo [87], á las compras que se efectuaran en provecho de la Gobernación, y de las que el Cabildo no había protestado.

El entrar á averiguar las causas ocultas que tuvo el Cabildo, para en un principio hacer oposición á Villanueva, sería entrar al dominio de la historia que no la estamos estudiando.

Sólo apuntamos el caso referido, como medio de hacer notar que la *tierra* ó cuestión agraria, ha sido utilizada de tiempo atrás, como pretexto para hacer política, poniendo trabas á su libre trasmisibilidad. Las relaciones de Andonaeguí con el Cabildo de Montevideo, nos excusan de entrar en más consideraciones.

18. Ya hemos manifestado en otro lugar las continuas disputas producidas entre el Cabildo y la autoridad militar, las cuales eran causa de que el fomento de la nueva población no se adelantase como debiera; lo que había obligado á hacer instancias al Rey, pidiendo la Corporación la creación de un gobierno político y

(87) **Para los Cabildantes, servidores incondicionales de la Corona, por ese entonces.**

militar, independiente de la autoridad del gobernador, en lo referente á la jurisdicción de Montevideo.

Accediendo la corte á tan repetidas instancias y penetrada de la necesidad de constituir á Montevideo en gobierno por los sucesos que en él habían de producirse, ocasionados siempre por las ambiciones de los portugueses, nombra primer Gobernador al Coronel don José Joaquín de Viana, que se hace cargo del puesto el 14 de Marzo de 1751.

Desde años atrás una de las fuentes de recursos que el Cabildo contaba para atender á los gastos públicos, eran los terrenos llamados de Propios. En esos terrenos, pertenecientes, de acuerdo con las leyes de Indias, á la ciudad, existían varias chacras y hornos, que pagaban un arrendamiento anual. Convencido el 23.º Cabildo, que amojonando chacras en los referidos terrenos, se podría aumentar los recursos de la Corporación, porque de esa manera se presentaban al arrendamiento terrenos deslindados y por lo consiguiente más aptos para ser solicitados, por cuanto los arrendatarios al efectuar el contrato, lo que deseaban saber era la extensión de los terrenos que podían usufructuar para evitar así las ulterioridades dimanantes de extenderse fuera de lo arrendado. Al efecto, el Cabildo nombró una comisión, formada de Antonio Camejo Soto (piloto), Bruno Muñoz, Pedro Montesdeoca y Francisco Pagola, para el amojonamiento de las referidas tierras, y el cual fué terminado en Agosto de 1753.

En la sesión celebrada por el Cabildo el día 15 de Diciembre de 1759, se dió lectura á un pedimento formulado por el Procurador General, en el que se hacía notar á la corporación la carencia casi absoluta de recursos para desempeñar de debida manera los cargos

los respectivos cabildantes, y en el que se proponía como medio de arbitrar fondos, el de dividir el ejido en retasos y cuadras, para ser arrendados, bajo el nivel de moderados y competentes precios anuales. Los lotes así formados en el ejido debían ser únicamente destinados para huertas y siembras de mieses, cuyos arrendamientos se fijarían por reguladores, oyendo al interesado y Procurador General; debiendo aquellas personas que ya estuviesen usufructuando terrenos en el ejido, pagar todo el tiempo del disfrute de acuerdo con aquella regulación, que seguiría siguiendo para el futuro. Disposición ésta extendida aun á aquellos, que pretendían estar en el ejido por título de venta, por cuanto estos de por sí eran irritos y nulos, por no poder los Cabildos efectuar tales enajenaciones, así como ningún otro Superior, de acuerdo con las Leyes de Castilla, á las que había que estarse en casos de no prever las de Indias (88).

Aceptadas por el Cabildo las razones del Procurador, dispuso que ante todo se procediese á fijar los límites del ejido y propios, por hallarse confusas las explicaciones para determinarlos, dadas por el padrón de la ciudad.

En la sesión celebrada el día 17 del mismo mes y año, se resolvió que el ingeniero don Franciseo Rodríguez Cardoso acompañase al Ayuntamiento para fijar los límites del ejido y de los propios, por ofrecer duda el saber donde acababan los terrenos referidos y donde empezaban los de chacras; dudas que nacidas de la di-

(88) Sólo podían efectuarse ventas en los ejidos, precediendo audiencia del Procurador y demás formalidades que se exigían; circunstancias que no habían tenido lugar hasta entonces, por lo que el Procurador legalmente podía decir que los Cabildos no podían enajenar, debiéndose considerar nulos los contratos.



visión hecha por Millán, habían venido á aumentarse por los trabajos verificados en 1753 por la comisión del piloto y miembros del Cabildo, de que ya hemos tenido ocasión de hablar. Señalado día para el reconocimiento y amojonamiento de los referidos terrenos y notificados Rodríguez Cardoso para que acudiese con aguja de marear, y otras personas que se reputaron inteligentes, para dar una idea de la genuina interpretación que debiera darse al señalamiento primitivo de Millán, llevando al efecto el respectivo padrón, se efectuó el reconocimiento y fijación de los límites del ejido y propios, el día 19 de Diciembre de 1759. Los mojones fueron colocados el 4 de Enero de 1760, quedando así perfectamente deslindados el terreno del ejido, del de propios y éste del de chacras. Quedaban por lo tanto satisfechos, en gran parte, los deseos que en su pedimento al Cabildo había manifestado el procurador; los repartimientos para arrendarse eran fáciles de efectuar, máxime teniéndose el plano levantado por Rodríguez Cardoso de las operaciones de medición y amojonamiento.

Teniendo en cuenta la Corporación la conveniencia de que los mojones colocados no fuesen removidos,— por cuanto debían permanecer «inmovibles y firmes, como que en ello se consigue la clara distinción de los dichos terrenos para siempre»,—dispuso que todos los años se hiciese por el Cabildo «vista de ojos».

El arrendamiento de los terrenos del ejido y propios, desde que quedaron deslindados, fueron una fuente de recursos para el Cabildo.

Las actas de Febrero 26, Mayo 20, Junio 6 y Octubre 27 de 1760, nos indican que el arrendamiento ya se había abierto camino, así como igualmente nos indican

la adopción de ese medio de colocación de la tierra, el acta de 26 de Marzo de 1761, y la de 27 de Febrero de 1762,—disponiendo que á todos los arrendatarios «se » les prevenga son obligados bajo de precisión á po- » ner mojones en los cantos y esquinas de las cuadras » que pidieren y han pedido, para que se reconozca pa- » tente la pertenencia de cada uno, y no pasasen á ex- » tenderse tomando fuera de sus límites ninguna más » tierra tanto de la dada á otros, como de la que esté » sin darse»,—y tantas otras referencias demostrativas del uso que los españoles acordaban á las tierras de propios y ejidos [89].

Hemos visto cómo el Cabildo dispuso al hacerse el amojonamiento del ejido y propios, que todos los años se hiciese vista de ojos para comprobar la fijeza de los mojones; vista de ojos que no llegó á verificarse puntualmente, ni cuando se creó la Junta de Propios. Durante el tiempo que medió desde que el Cabildo se impuso el hacer el reconocimiento anual, hasta la terminación del Gobierno de Viana, sólo se efectuó una vista de ojos de los mojones, en Febrero de 1764.

Durante el Gobierno de Viana (1751-1764), tuvieron lugar algunas enajenaciones de campos, efectuadas conforme á las leyes de Indias y cédulas respectivas, y de las que ya hemos hablado. Entre las enajenaciones, merece citarse la que el Juez para la composición y venta de tierras y baldíos de la provincia, efectuó con Viana de una extensión de campo comprendida entre el río Santa Lucía y arroyos Casupá y del Metal, en el año de 1760[90].

(89) Revista del A. Administrativo. T. III.

(90) Volvemos á hacer notar la imposibilidad de especificar todas las tierras realengas que pasaron al dominio particular; sólo nos concretaremos á aducir algunos ejemplos.

19. Sustituído Viana por el coronel don Agustín de La Rosa, el 8 de Abril de 1764, se nos presenta como primera manifestación de su Gobierno en lo referente á nuestro estudio, la ocupación de las temporalidades de los Jesuítas, como resultado de su extrañamiento.

Sabido es la resolución de Carlos III de expulsar de todos sus dominios á los Padres de la Compañía, impartiendo para el efecto las instrucciones debidas, que en lo sustancial se reducían á el extrañamiento con la ocupación de las temporalidades.

Recibidas por La Rosa las instrucciones en Julio de 1767, dióse á cumplirlas tan activamente que en todo ese mes quedaban ellas puntualmente ejecutadas (91).

Los bienes que se ocuparon de los jesuítas, dentro de los muros, fueron dos cuadras de terrenos y algunos sitios sin poblar y casas.

Fuera de muros se ocuparon:

La estancia llamada de Nuestra Señora de los Desamparados (alias la Calera), en el rincón que forman los ríos Santa Lucía Grande y Chico.

Una suerte de estancia en el primer Canelón y otra en el segundo Canelón.

Una estancia entre el arroyo de Pando y Solís Chico. Dos suertes de estancia en la rinconada de Chamizo. Varias suertes de chacras en San Gabriel y Jesús María y algunos terrenos en los propios y ejido de Montevideo (92).

Las referidas propiedades, que algunas habían sido dadas en merced y otras obtenidas por compra, etc.,

(91) En la Revista del A. Administrativo, v. IV, se hallan todos los antecedentes al respecto.

(92) F. Bauzá. Ob. cit. y Revista del A. Administrativo. v. IV.

pasaron poco á poco al dominio particular, y por enajenaciones hechas por los gobiernos españoles (98).

La jurisdicción de Montevideo por el tiempo de La Rosa empezaba á ser estrecha. Había muchos solicitantes que deseaban poblarse en ella con estancias y á quienes no se podía satisfacer por no haber tierras disponibles. Penetrado el Cabildo de todo eso, comprende que el ensanche de la jurisdicción se impone, y al efecto en la sesión del 31 de Agosto de 1769, conviene en dirigirse al Rey, pidiendo el aumento del término de aquella en 20 leguas; acompañando al petitorio—y como su justificación—el censo de los habitantes, ganados, etc., existentes.

El reparto de suertes de estancia, chacras y solares en el Gobierno de La Rosa, fué de alguna importancia. El padrón respectivo con las concesiones en los arroyos Carrasco, Brujas, Mereles, San Gregorio, etc., etc., así nos lo acredita.

20. Depuesto La Rosa por Vertiz y Salcedo, y á consecuencia de las quejas del vecindario, fué encargado interinamente del cargo de Gobernador de Montevideo en Febrero de 1771, el mariscal Viana, quien ya anteriormente había desempeñado el puesto.

En el breve período de tiempo que Viana ocupó por segunda vez la gobernación, hallamos la donación hecha á algunos vecinos de chacras en el Colorado y que alcanzaron al número de doce, siendo siete de 400 varas de frente, 4 de 200 y una de 600, con un fondo todas de una legua, sin contar con algunos otros repartos y ventas de tierras; pero el suceso principal—en lo que

(98) En el Archivo Administrativo se halla algo al respecto en el «Testimonio de los autos para la venta de los edificios pertenecientes á temporalidades. 1799-1809».

á nuestro estudio se refiere — del segundo gobierno de Viana, es la fundación de Paysandú.

« En las reparticiones geográficas que por entonces » dividían al país, el río Negro era el límite que sepa» raba á los llamados orientales ó sea habitantes del » Sud y Este, de los llamados misioneros que ubicaban » al Norte; y como los ganados de uno y otros se con» fundiesen, al mismo tiempo que sus plantaciones se » acercaban demasiado, vino el pleito sobre quién era » propietario de los terrenos situados entre los ríos Yi » y Negro. La resolución fué favorable á los orientales, » y entonces los de Misiones, con el objeto de afirmar » su jurisdicción y fijar en el Norte sus ganados, desti» naron á fines de 1772 al corregidor don Gregorio Soto » con 12 familias, que acompañadas del padre Sandú, » su doctrinero, se situaron en el local donde hoy se » levanta la ciudad capital del departamento de su nom» bre, y este fué el origen de la ciudad de Paysandú, » fundada con familias indígenas [94] ».

21. Dimitido el cargo de Gobernador por Viana, es reemplazado por el teniente coronel don Joaquín del Pino el 10 de Febrero de 1773. En este año el Cabildo demuestra el celo que le inspiraba el vecindario de la jurisdicción. Es el caso que intentando los apoderados de Alzáibar practicar la mensura de terrenos adyacentes á los dados en merced, con el objeto de solicitar su posesión, el Cabildo resuelve oponerse á ello, aduciendo que en vista de no existir más terrenos en la jurisdicción para poder ser poblados con estancias, se debe

(94) Francisco Bauzá. Ob, cit. — En las Conferencias Sociales y Económicas del señor Ordoñana, que ya hemos tenido ocasión de citar, se transcribe un interesante artículo de José C. Bustamante sobre la fundación de Paysandú.

continuo á ella hacer suertes para colocar en almoneda, con lo cual se favorecerá á muchos y no preferir á uno solo, como Alzáibar, que á más de no ser justo sería improcedente, por cuanto él era dueño ya de extensísimos campos. Y no paró en eso el celo del Cabildo: como una hermana de Alzáibar, viuda del mariscal don José Joaquín de Viana, se presentase á Pino solicitando en merced seis suertes de estancia para sus hijos, alegando como justificación principal de su pedimento, los servicios prestados por Viana, así como los de Alzáibar, « como principal poblador y fundador de esta ciudad » (decía la peticionante en el memorial), el Gobernador pasó á informe de los Cabildantes la referida solicitud, los que proveyeron aconsejando el no hacer lugar á ella, por cuanto, expuso el Alcalde de 1er. voto, no encuentra « razón alguna para que los hijos de dicha señora doña » María Francisca de Alzáibar (ni tampoco esta misma) » sean acreedores á las mercedes que S. M. concede á » los hijos y descendientes de pobladores de esta ciudad » y que por tanto no debe el señor Gobernador conce- » der á dicha señora ni sus hijos las suertes de estancia » que solicita, y que en cuanto á valerse de los fueros » de don Francisco de Alzáibar bajo los títulos que le » aplica: se contradice por este Ayuntamiento el que » dicho don Francisco haya sido de ninguna manera » fundador de esta propia ciudad, pues esta sola conoce » por tal al Soberano el señor don Felipe Quinto el Ani- » moso y en su Real nombre al Excmo. señor don Bruno » Mauricio de Zavala, Gobernador y Capitán General » que fué de estas provincias y no á otro ningún parti- » cular como es de ver en los libros de Padrón y otros » de los que se guardan en este Archivo.... », y terminaba el Alcalde, después de otras consideraciones, por

decir que aún en el caso de ser acreedores los Viana y Alzáibar á las mercedes, no debían ellas otorgarse, pues atento á que ya poseían vastas extensiones de campo, la equidad estaba en preferir á los que nada poseían.

La opinión del Alcalde de 1er. voto, fué admitida por los demás corregidores, con lo que el Cabildo quedó habilitado para rechazar de plano la petición de la señora de Viana (95).

Los referidos hechos nos vienen á demostrar cómo los Cabildos empezaban á reaccionar contra la costumbre de repartir tierras á cualquiera que la solicitaba, como sucedió muchas veces por el favoritismo de los gobernadores. Ya para el Cabildo, ni los grandes méritos de Alzáibar, ni de Viana, fueron suficientes para olvidar la justicia necesaria de observar en los repartimientos. Se inauguraba una nueva era territorial con la actitud del Cabildo, pues si á los Alzáibar y Viana se les negaba mayores concesiones de tierras, quedaba admitido que se rechazaría toda solicitud — sea cual fuere la presentada — que trajese como consecuencia el extensionismo de la tierra en perjuicio de los pobladores y sus descendientes; quedando sancionado, por decirlo así, el deber de evitar, que en una sola persona se constituyera el dominio de grandes áreas de campo. El principio de que al fomento de la tierra, es conveniente su mayor divisibilidad, lo había aplicado el Cabildo al oponerse á las pretensiones de los Alzáibar y Viana; principio, que si bien no tuvo en todos los casos

(95) Actas del Cabildo de Mayo 10 y Diciembre 10 de 1773. Por cédula de Abril 12 de 1777, se dispuso que si la extensión de los campos de Alzáibar perjudicaba á los vecinos, se le aminorase en los términos más equitativos, aun cuando ella comprendiese porciones compradas; dándole la justa indemnización.



de composición de tierras, su rigurosa aplicación, quedó incorporado, y como dato, á lo que entonces constituía el problema de la propiedad territorial; pero volvamos á seguir examinando el Gobierno de Pino.

Entrando el año de 1774, se fundó la villa de Guadalupe ó Canelones, en el Talita, con muy pocas familias y bajo la dependencia de un sargento, que hacía de jefe de la circunscripción, repartiéndoseles sitios para población y tierras para chacras. En el año de 1783, se trasladó la naciente población al sitio donde hoy existe la villa de Guadalupe por el teniente de dragones del Rey, don Eusebio Vidal, quien repartió sitios en la planta del pueblo, y chacras y estancias en su jurisdicción [96].

En el mismo año referido, se terminó los trabajos que, por orden de Pino, había emprendido el Cabildo para formar el Padrón de los solares, chacras y estancias de la jurisdicción de Montevideo, y cuyo Padrón se halla archivado en la Escribanía de Gobierno y Hacienda.

Las tierras de los propios, destinadas, como ya hemos manifestado varias veces, al arrendamiento, como medio de proporcionarse el Cabildo los recursos para atender á los gastos públicos, fueron objeto en el período de Pino de una modificación, consistente, en que por parte del Cabildo se comisionó al corregidor Fiel Ejecutor, para notificar á los arrendatarios situados en Punta de Carretas, que luego de recogida la cosecha abandonasen el paraje por ser él «necesario para que pasten los animales que se mantienen en las inmediaciones de esta ciudad para los servicios de ella», de-

(96) El Padrón respectivo lo hemos visto en la Escribanía de Gobierno y Hacienda.



biendo á más el referido corregidor celar para que ninguno de los arrendatarios ocupara más tierras de las que les correspondía por sus títulos, ó por el asiento del libro de propios, bajo pena que de hacerlo debían pagar doble arrendamiento por el exceso (97).

Esa referencia hecha con respecto á los propios, y que parece ser nimia, no es tal, si se considera que ella tiene por objeto avanzar una prueba para demostrar que entre nosotros no existió la zona adyacente á aquella, y que para pastos comunes era costumbre el señalar. Así, según algunos, á continuación del ejido se hallaba una extensión destinada á pastos comunes; pues bien, nosotros opinamos que esa zona no fué demarcada en la jurisdicción de Montevideo, y para ello nos fundamos en lo siguiente:

1.° Que en los trabajos de Millán y Blanco Araes, no consta la demarcación precisa de la zona para pastos comunes, por cuanto si en el señalamiento de propios se emplea la palabra dehesas, ella debe entenderse como confundida con la de propios, pues no se separan la jurisdicción que una y otra zona debe de tener, de acuerdo con la ley 14, título 7, libro 4.° de la R. de I.;

2.° Que si hubiera existido la zona de pastos comunes, no se hubieran producido las invasiones de animales de unas chacras á otras; pues en vez de tener los chacareros sus animales pastoreando en sus respectivos terrenos, los hubieran llevado á la zona pretendida como existente; no produciéndose por consiguiente todos los inconvenientes que las tales invasiones causaban, y de todo lo cual nos instruyen las actas del Cabildo;

(97) Acta de Marzo 14 de 1774. Revista del A. Administrativo. v. IV.

3.° Que en todos los reconocimientos que la Junta de Propios, — de la que nos ocuparemos más adelante, — hizo en los mojones, que señalaban el ejido y propios, nunca se expresó como lindera las dehesas ó pastos comunes; pues en las actas sólo se decía, al referirse á la línea de propios, que se reconocía «la línea que separaba los propios de los terrenos de chacra»;

4.° Que á existir la zona referida, el Cabildo no hubiese dispuesto que los terrenos de Punta de Carretas se dedicasen al pastoreo; con cuya medida reducía los terrenos arrendables, y por lo consiguiente los recursos con que la corporación podía contar.

Creemos que con las consideraciones expuestas, queda demostrado que la división territorial de la jurisdicción de Montevideo no admitió la zona de pastos comunes; quedando por lo consiguiente también justificado que la referencia al acta del Cabildo de Marzo 14 de 1774, tiene su importancia como medio de prueba.

Patentizado — á nuestro entender — que después de la zona asignada al ejido, no seguían terrenos para pastos comunes, y sí los de propios, y estando fuera de toda duda que dentro de estos no podían existir aquellos; por cuanto así lo demuestran las referencias de los arrendamientos hechas por la Junta de Propios, así como los planos posteriores, etc., — ocurre preguntar ¿y qué importancia tiene para este trabajo la existencia ó no de la zona para dehesas ó pastos comunes? A lo que contestamos: la determinación de la existencia de las diversas partes de que se compuso la jurisdicción de Montevideo, tiene su grandísima importancia, por cuanto cada división territorial posée su legislación propia. Así que para estudiar la titulación de una propiedad, basta el averiguar á cual división corresponde su ubi-

cación, para poder aplicarle en seguida la ley que debe regular su salida del dominio fiscal; pero no nos apartemos — que aún no es tiempo — de seguir examinando el gobierno de Pino, en lo pertinente á la cuestión territorial.

Promediando el año de 1781, es comisionado don Francisco Meneses para la fundación de un pueblo en la margen derecha del arroyo de Pando, y que llevó y lleva este nombre.

El reparto de sitios, chacras, etc., se efectuó de la misma manera que el indicado para el establecimiento de Guadalupe.

A la fundación de Pando siguieron en el año de 1783 la de los pueblos de San José y Minas, el primero fundado por don Eusebio Vidal, y de orden del virrey Vertiz y Salcedo y el segundo fundado por don Rafael Pérez del Puerto. Tanto en uno como en otro pueblo se repartieron á las familias pobladoras, sitios, chacras y estancias [98]. Los demás pueblos que se fundaron durante el Gobierno de Pino, siguieron para su establecimiento, lo dispuesto para Pando, San José, etc.

En el tiempo restado para la terminación del Gobierno que nos ocupa, sólo podemos indicar como de interés para nuestro trabajo, la constitución de la Junta Municipal de Propios, que establecida de acuerdo con la ordenanza general de intendencias de 20 de Enero de 1782, se componía del Alcalde de primer voto como presidente, y de tres corregidores como vocales, — teniendo la referida Junta por cometido la administración

(98) Para no volver á expresarlo, diremos, que los repartimientos se hacían en la forma condicional de población y cultivo, así como que los Padrones, aunque incompletos, pueden hallarse algunos en el Archivo Administrativo y otros en la Escribanía de Gobierno y Hacienda.



de los propios y el reconocimiento anual de los mojones del ejido y propios (99).

Los acuerdos del Cabildo de Diciembre 7, 15 y 19 de 1786, nos demuestran cómo la distinción entre el terreno del ejido y el de propios, quedaba establecida. Así por el acta del 7 de Diciembre, quedaba prohibido el edificar, plantar, etc., en el ejido; cometiéndose al Escribano de la ciudad la notificación á los individuos establecidos en él, y que no tuvieran título, para que lo abandonasen, bajo pena de que se les arruinaría todo lo edificado, y apercibiéndoles que «en lo sucesivo no aumenten lo edificado, plantado y zanjeado, ni puedan reparar ni componer lo que ya tienen trabajado, pena de que se les castigará con multas arbitrarias, arruinándoles al mismo tiempo lo que compusiesen, plantasen ó reparasen»; conviniendo además «que se haga el reconocimiento correspondiente de los mojones, que señalan y dividen los propios y ejido de esta ciudad».

Los acuerdos siguientes del 15 y 19, nos confirman en que el Cabildo distinguía el ejido de los propios; como igualmente el de Octubre 3 de 1788, por lo cual creemos inútil el aducir más pruebas. Y ahora si se nos preguntara, el porqué de nuestro insistimiento al querer establecer una diferencia entre el ejido y propios; contestaríamos: que así como hemos probado la no existencia de la zona de pastos comunes, y por las razones aducidas, creemos conveniente dejar en manifiesto la separación del ejido, de los terrenos de propios, por cuanto una y otra zona nos presentan caracteres divergentes de legislación, en lo que respecta á origen de titulación, posterior á la dominación española.

(99) Acta de Septiembre 28 de 1784. Revista del A. Administrativo, v. IV.

22. Entrado el año de 1790, vacó el cargo de gobernador de Montevideo por haberse retirado Pino; disponiéndose por éste que lo sustituyera interinamente — y en tanto no llegara la provisión de España — el coronel don Miguel de Tejada. En el corto período que éste desempeñó la Gobernación, nada podemos indicar con relación á nuestro estudio. Sustituído por el brigadier don Antonio Olaguer Feliú, el 2 de Agosto de 1790, tócanos examinar este gobierno para hallar en él lo que á nuestro trabajo interesa.

En el período de Olaguer Feliú, como en el de los demás gobernadores, la venta y donación de tierras se hacían de acuerdo con las leyes de Indias, cédula de Octubre 15 de 1754, y demás disposiciones vigentes que sobre la venta ó donación por entonces existían; asentándose en Padrones respectivos la salida de la tierra del dominio realengo.

Como nuestro objeto no es hacer la historia de la propiedad territorial, sino un examen, en lo posible analítico, de la diversa titulación de la tierra en nuestro país, consideramos que con presentar un ejemplo en cada caso, queda llenado el plan propuesto al escribir este estudio.

Lo más interesante que hallamos en el Gobierno de Olaguer Feliú, son las fundaciones de Rocha y de Melo.

Rocha se fundó en 1793 con un núcleo de 130 individuos asturianos y gallegos; á quienes se repartieron solares, chacras y estancias en la jurisdicción al efecto demarcada; formándose el Padrón respectivo.

La actual villa de Melo fué fundada por don Agustín de La Rosa, capitán de infantería y comandante de los campos (parte O. del río Uruguay), el 27 de Ju-

nio de 1795, y por comisión y facultad del virrey don Pedro Melo de Portugal.

El Padrón general, existente en el archivo de la Escribanía de Gobierno y Hacienda, nos indica con claridad los repartimientos efectuados, asi como la ubicación dada á cada donación.

23. En Febrero de 1797, sucedió á Olaguer Feliú el Brigadier de la Real Armada, don José de Bustamante y Guerra.

Corriendo el año de 1798, fué que la denuncia de campos realengos al virreinato tuvo gran importancia relativamente á años anteriores. Seguramente contribuía á ello, la mayor facilidad que había para la obtención de lo denunciado, con la abreviación experimentada por la tramitación de los expedientes de compra, desde la creación del virreinato, consecuencia del establecimiento de la Real Audiencia de Buenos Aires.

Sabido es que desde la fundación de Buenos Aires, había estado el Río de la Plata sometido á la Audiencia de Charcas (ley 9, título 15, libro 4.°. R. de I.), y hasta el año de 1661 que se creó la Audiencia de Buenos Aires (ley 13, título 15, libro 4.°, R. de I.); pero suprimida al poco tiempo esta Audiencia, quedaron los territorios que comprendían el Río de la Plata, sometidos nuevamente á la de Charcas. Créase el verreinato del Río de la Plata en 1776, y trae aparejado el restablecimiento de la Real Audiencia de Buenos Aires, que extiende su jurisdicción á lo que hoy forma las Repúblicas Argentina, Oriental del Uruguay, Paraguay, Bolivia, y gran parte de las provincias brasileras de Río Grande del Sur, San Pablo y Matto-Grosso.

Por lo consiguiente la creación del virreinato permitía á los denunciantes el obtener la confirmación de

la compra de tierras realengas en un breve plazo, que impedía los dispendios antes ocasionados por la tramitación de las propuestas, con las idas y venidas, ya á España ó al Perú para la confirmación.

Lo expuesto y el mayor valor é importancia que tomaban los campos del Uruguay, con la más amplia libertad de comercio, que produjo la Real Cédula de 1791 dando á la industria ganadera un gran incentivo con la exportación de cueros, fueron sin duda las causas primordiales que hicieron llegar en el año 1798 las denuncias de tierras realengas á su período álgido.

«Los denunciantes de grandes zonas de tierras fue- » ron individuos cuyos apellidos llegan hasta nosotros, » asociados á grandes fortunas, y los pequeños denun- » ciantes fueron los inocentes y desvalidos, los que se » contentaron con las sobras de las zonas medidas por » altos pilotos, que en muchos casos complicaran las » mensuras tomando unos arroyos por otros; equivo- » cando las verdaderas vertientes y cabeceras, circuns- » tancia que debió suceder así por el escaso conoci- » miento que se tenía del país cosmográfico; pero que » debió dar, como dió motivo á pleitos y querellas que » han llegado hasta nosotros, desacreditando hasta cierto » punto nuestra propiedad territorial» (100).

Como decíamos, producidas las denuncias en el año referido de 1798, y llenados los requisitos previos que la venta exigía, fué comisionado por la Real audiencia don Pablo P. de la Ribera para dar posesión á los denunciantes, que lo eran en mayoría de campos al Norte del Río Negro (101).

(100) Domingo Ordeñana. Conferencias citadas.

(101) También al comisionado se le ordenó el dar posesión á varios denunciantes que habían iniciado sus propuestas con anterioridad al

En la época de que nos vamos ocupando, existían en Montevideo porción de familias asturianas y gallegas sin colocación. Esas familias en un principio destinadas á poblar la Patagonia, y que después, y en vista de las dificultades presentadas para la colonización en ese paraje, tuvieron que venir á Montevideo, costaban á la Real Hacienda como unos 50.000 pesos anuales, pues había que atender á su subsistencia.

El entonces virey del Río de la Plata, Marqués de Avilés, resolvió suprimir tal gravamen para la metrópoli, á la vez que dar un destino á los vasallos, y al efecto en fecha Marzo 18 de 1800, dió un auto comisionando al ilustre don Félix de Azara, para la fundación de pueblos en lo posible próximos á la línea divisoria con el Brasil, á los que servirían de plantel de población las familias indicadas.

En el auto referido se prescribía la donación de solares, chacras y estancias, á los que quisieran radicarse en las poblaciones á formarse; garantiéndoles por un año la manutención, dentro del cual tenían que poblarse y conservar por cinco años la vecindad, para poder adquirir la propiedad en lo repartido; debiéndose formar por el comisionado el respectivo Padrón para el asiento de los repartimientos y transferencias que se hicieran. En lo principal á eso quedaban reducidas las instrucciones prescritas en el auto.

Cumpliendo con lo ordenado se trasladó á Montevideo, Azara—á quien se nombraba Comandante General de la campaña en todo lo relativo á poblaciones—y

año de 1798; siendo de advertir que algunas de las iniciadas ese año no fueron terminadas sino años después, y aún bajo el dominio de Portugal, como hemos tenido ocasión de comprobar en la Escribanía de Gobierno y Hacienda, revisando algunos diligenciamientos.



reuniendo á todas las familas que andaban sin destino —y que ya tenían conocimiento del auto de Avilés— eligió de entre ellas, y de las que querían acompañarle, las más aptas para los trabajos de campo. «Efectuado » esto (dice Azara en su relación) me dirigí el 19 de » Septiembre con las carretas á mi destino por el » Cerro Largo, donde con fecha de 10 de Octubre ex» pedí un edicto por los partidos de campaña convidando » á las personas de todas condiciones que quisiesen es» tablecerse en las nuevas poblaciones que yo iba á fun» dar, bajo las calidades certificadas de sus respectivos » jefes y jueces de buena conducta y algún principio de » haciendas, ofreciendo mejorar en las donaciones de » terrenos para casas, chacras y estancias á los que fue» sen más acomodados y de mejor conducta.

» Evacuada esta y otras diligencias me dirigí y llegué » á la guardia de Batoví el 27 de Octubre. Tomé infor» me de los prácticos y pasé con mis oficiales á recono» cer el sitio donde se juntan los ríos Ibicuy y Santa » María con deseos de establecer allí la primera Villa » sobre las ruinas del pueblo llamado Jesús María, fun» dado antiguamente por el jesuíta Francisco García é » incorporado después al de San Borja, pareciéndome » que sería un sitio ventajoso, porqué podría navegarse » dicho río Ibicuy hasta el Uruguay y de allí hasta » Buenos Aires; pero como distaba mucho de Batoví y » estaba al occidente del río, y por tanto expuesto aquel » paraje á las invasiones de los bárbaros charrúas y mi» nuanes, se arredraron los pobladores que voluntaria» mente se me habían presentado, no queriendo resol» verse á pasar el Norte del río Yaguarí: por cuyo mo» tivo me fué preciso elegir otra situación inmediata á » dicho Yaguarí; —y habiendo reconocido sus cercanías

» acompañado de mi comitiva: á saber, mis dos ayu-
» dantes don José Rafael Gascón y don José Gervasio
» Artigas, el primero teniente del regimiento de Infan-
» tería de Buenos Aires y el segundo ayudante mayor
» del cuerpo de Blandengues de Montevideo; el Co-
» mandante de la guardia de Batoví don Félix Gómez.
» y el de la de Arredondo don Joaquín de Paz; el te-
» niente de dichos Blandengues don Agustín Belgrano
» y el alférez de los mismos, don Isidro Quesada; el ca-
» dete del citado regimiento don Juan Gómez; el alfé-
» rez de Milicias don Pablo Riera; el pilotín de la R.
» Armada don Francisco Mas y Canela y don Pablo
» Maillos, con los vaqueanos ó prácticos; y habiendo
» oído el dictamen de todos que fué unánime me con-
» formé y elegí el sitio que ocupaba la misma Guardia
» de Batoví para establecer en él la primera población
» que denominé «Villa de Batoví», dándole por Patro-
» no al arcángel San Gabriel por haber firmado el señor
» virrey el decreto que antecede el día en que nuestra
» Santa Madre la Iglesia celebra la festividad de este
» glorioso arcángel y porque dicho Excmo. señor se
» llama Gabriel. La situación es sobre una mediana lo-
» ma al Norte y cerca del río Yaguarí en treinta grados,
» treinta y seis minutos, veintidós segundos de latitud
» ó altura del Polo austral, variando la aguja once gra-
» dos, treinta y cinco minutos al Nordeste»; y conti-
núa el comisionado expresando como el día 2 de Noviembre de 1800 trazó la planta del pueblo, y demarcó el terreno para ejido y chacras; dando á Artigas,—el futuro jefe de los orientales—el encargo de repartir las estancias, acompañado del piloto, para que reconociera y demarcara las lindes de lo repartido, cuyos datos debían elevar á Azara para expresarlos en los títulos, así

como en el Padrón. En este libro que se halla archivado en la Escribanía de Gobierno y Hacienda, se trae como cabeza la copia del auto de Avilés, que á no ser por su extensión hubiéramos extractado, pues es notable por la estructura de su estilo é instrucciones encerradas. Al auto sigue el oficio del virrey á Azara comunicándole su nombramiento y demás, y después la relación de éste, que en parte hemos extractado, el plano de la planta de la villa y las condiciones con que se conferían los solares para casas y los terrenos para chacras y estancias; cuyas condiciones de acuerdo con el auto, disponían:

1.ª Que el terreno se daba en propiedad para sí, sus hijos, herederos y sucesores;

2.ª Que el terreno se había de poblar personalmente y no por capataz, dentro de un año contado de la fecha de la merced;

3.ª Que la vecindad había de mantenerse por cinco años desde la citada fecha.

4.ª Que adquirida la propiedad, no podía venderse á extranjero de ningún modo, y sí á vasallos del Rey;

5.ª Que efectuada la donación ó venta, — á la cual tenía que intervenir el que mandase la villa, — había de hacerse la anotación respectiva en el Padrón é instrumento de traspaso, por la referida autoridad;

6.ª Que no debía abrigarse á ladrones, vagos y contrabandistas.

Terminando las condiciones por expresar que la transgresión á cualquiera de ellas, era lo suficiente para la pérdida de la merced, con la anulación de la donación ó venta que de ella se hubiera hecho, la que podía ser conferida á otro. Siguiendo á lo referido los asientos de los repartimientos, y en los que se indican los nom-

bres, estado, etc., de los agraciados, así como los límites y expresión de si es solar, chacra ó estancia lo donado [102].

De acuerdo con las condiciones expuestas es que se han cedido casi todos los campos que hoy forman los Departamentos de Tacuarembó y Rivera, así como la fundación de Melo ocasionó la cesión de muchos campos que hoy ubican en los departamentos de Cerro Largo y Treinta y Tres.

Siendo por lo consiguiente, los respectivos libros Padrones de Batoví y Melo, los que con sus anotaciones nos proporcionan la constancia de la salida del dominio fiscal, de muchísimos campos situados en aquellos departamentos.

En el mismo año de 1800, fueron fundados los pueblos de Belén y de la Florida; el primero con familias indígenas reducidas procedentes de los pagos de Víboras, Soriano y Espinillo, y el segundo con familias reducidas, y algunas procedentes de España.

Tanto en uno como en otro pueblo, los repartimientos de tierra se verificaron de igual modo á los hechos hasta entonces, para el fomento de poblaciones.

Bajo el Gobierno de Bustamante y Guerra, es que se efectuaron muchísimas confirmaciones de ventas y composición de tierras, que habían sido iniciadas años atrás, como hemos tenido ocasión de comprobar examinando algunos títulos.

24. En Enero de 1804, se recibió del Gobierno de Montevideo, el Brigadier de la Real Armada don Pascual Ruiz Huidobro. En el tiempo que desempeñó aquel

(102) Para el estudio de la fundación de Batoví, nos hemos guiado por una copia fiel del Padrón existente en la Escribanía de Gobierno y Hacienda, y que nos fué facilitada por el señor don Manuel R. Alonso.

cargo, no hallamos nada interesante con relación á nuestro estudio (108). El período de su Gobierno está lleno de todos aquellos sucesos originados por las invasiones inglesas; período por cierto brillante y que ha suministrado á nuestra historia algunas de sus páginas más bellas.

La caída de Buenos Aires bajo el dominio de la expedición inglesa de Popham y Berresford, el 27 de Junio de 1806, había determinado en Montevideo una gran explosión de dolor y de entusiasmo, que se tradujo por el inmenso anhelo de libertar la ciudad hermana. «Los donativos populares de armas y dinero, los alista» mientos voluntarios y la manutención de tropas se » hizo un deber para todos.»

Con tales disposiciones de ánimo mostradas por los habitantes de Montevideo, sucedió que aun no había transcurrido un mes de la toma de Buenos Aires, cuando partía la expedición al mando de Liniers para la reconquista, efectuada el 12 de Agosto, y por la cual mereció aquella ciudad que el rey por Cédula de Abril del siguiente año le concediese el título de «Muy fiel y Reconquistadora,» con más otras distinciones.

La historia nos describe cómo después de esos sucesos, los ingleses resolvieron emprender la conquista de Montevideo; relatándonos los cruentos combates que tuvieron lugar, y que demostraron el valor de sus habitantes, hasta caer la ciudad bajo el dominio inglés, el 3 de Febrero de 1807.

25. Ocupada la ciudad por los ingleses, trataron és-

(108) Sólo haremos referencias á las actas del Cabildo que encierren un interés mayor por sus datos. La institución de los cabildos — existentes hasta constituirse el primer gobierno patrio — nos demuestra por las actas que de sus sesiones llevaban, la dedicación y afecto que les merecía los intereses del pueblo. Lástima que en el Archivo G. Administrativo falten las actas de algunos años.



tos de adelantar su dominio por la campaña, disponiendo expediciones militares que dieron por resultado se extendiera la dominación hasta Canelones, San José y la Colonia; manteniéndose el resto del territorio en continua hostilidad.

Llegado en Mayo á Montevideo el General Whitelocke--nombrado jefe superior de todas las fuerzas británicas en el Río de la Plata—y poco después la división de Crawfurd, resolvieron los ingleses tentar nuevamente la conquista de Buenos Aires. Al efecto en Junio salió una fuerte expedición, que le cupo en suerte ser derrotada completamente por el valeroso vecindario de Buenos Aires; teniendo el general inglés que suscribir las proposiciones de Liniers y Álzaga: « que las tropas
» inglesas se reembarcarían en el término de diez días,
» llevando sus armas, artillería y equipajes; — que se-
» rían restituídos recíprocamente todos los prisioneros
» incluyendo los súbditos de S. M. B. tomados en la
» América del Sud desde el comienzo de la guerra ;—
» que las tropas de S. M. B. conservarían por dos me-
» ses la fortaleza y plaza de Montevideo, considerán-
» dose como país neutral una línea desde San Carlos al
» Oeste, hasta Pando al Este: entendiéndose la neu-
» tralidad únicamente en que los individuos de ambas
» naciones pudiesen vivir libres bajo sus respectivas
» leyes y juzgados por ellas; — que llegado el caso de
» la entrega de la plaza de Montevideo, se haría en los
» términos en que se encontró y con la artillería que
» tenía al tiempo de su rendición, etc. Siendo esta capi-
» tulación publicada por bando en Montevideo y asen-
» tada en los libros del Cabildo para constancia (104.) »

(104) Francisco Bauzá. Ob. cit.

En virtud de esa capitulación, los ingleses evacuaron á Montevideo el 9 de Septiembre; haciéndose cargo de la plaza don Francisco Javier Elío, nombrado Gobernador interino por la Junta de Buenos Aires, en virtud de haber sido Ruiz Huidobro conducido á Inglaterra como prisionero.

¿En el lapso de tiempo que los ingleses ocuparon á Montevideo (Febrero 3 — Septiembre 9), se expidió algún título de propiedad de terrenos ó campos, ubicados en las jurisdicciones hasta donde ellos extendieron su dominio?

Cuestión esta que nos ha preocupado, para saber con certeza á qué atenernos al respecto.

A todo lo que á nuestro entender podía constituir una fuente de información, no hemos dejado de acudir. Así hemos revisado en el Archivo Administrativo lo concerniente al año 1807, así como en la Escribanía de Gobierno y Hacienda; hemos consultado á muchos abogados que por su largo tiempo en el ejercicio de la profesión han tenido ocasión de examinar muchos títulos; hemos acudido á los escribanos más antiguos que más escrituras de dominio han autorizado, etc. Siendo el resultado de todas las informaciones recogidas, que ellas completamente de acuerdo nos han dado una contestación negativa á la pregunta más arriba formulada.

Lo único que hemos podido hallar con relación á la tierra, han sido algunos documentos relativos á los propios, y en que colonos de éstos solicitan del Cabildo traspasos de terrenos para arrendar.

Esa es toda la información que el período inglés suministra á nuestro estudio. ¿Debe deducirse de ahí el poder afirmar, que en el período referido no se expidió título de propiedad de ningún terreno?

No, puesto que esa afirmación tan rotunda, sólo se podrá hacer el día que se efectúe el catastro geodésico y legal de la República; pues será entonces que se vendrá á conocer la historia de nuestra titulación de debida manera y de ella podremos deducir con absoluta certeza si los ingleses expidieron ó no títulos.

Hasta no conocerse la historia de nuestra propiedad territorial, creemos — en nuestro concepto — que se debe decir hablando del período inglés: por los datos actualmente hallados por nosotros se deduce que los ingleses no se preocuparon de la movilización de la propiedad territorial.

Otra contestación á la pregunta que más arriba hemos propuesto, no debe darse atento á lo expuesto en los preliminares de este trabajo, sobre el *via-crucis* de nuestros archivos públicos.

26. Hecho cargo Elío, como se ha dicho, del Gobierno de Montevideo después de la evacuación de los ingleses, dióse á disponer como primeros actos la elección de Cabildo, y la reparación de las fortificaciones, con otras disposiciones administrativas.

El año 8 está lleno de interesantes sucesos históricos, que motivados por los acontecimientos políticos de la metrópoli, — con la entrada á España de las tropas francesas, y formación de la Junta Suprema de Sevilla, — determinan las rivalidades entre Liniers y Elío, obligando á éste á desconocer el gobierno del virrey, y á constituir una Junta de Gobierno; sucesos todos revestidos con la animosidad entre los americanos y los españoles.

Montevideo que permanecía fiel á la Junta de Sevilla, creía ver en la actitud de Liniers cierta frialdad al sometimiento completo á la metrópoli, por lo cual Elío

unido al Cabildo de Buenos Aires—que sintetizaba la fidelidad á Fernando VII, en la persona del Alcalde Álzaga,—trabajaban para la deposición del virrey. De acuerdo con tales propósitos, el 1.º de Enero de 1809, se pronuncia un movimiento revolucionario en Buenos Aires, encabezado por Álzaga, que triunfante en un principio, es ahogado en el mismo día por el elemento representante de las tendencias criollas.

Sustituído Liniers (por la Junta de Sevilla) en el virreinato, por Hidalgo de Cisneros, y Elío por el Mariscal Nieto, en la gobernación de Montevideo, terminó el año 9 sin mayor importancia política.

El espíritu americano difundido cada día más por el virreinato, ocasionó varios pronunciamientos ahogados por los españoles, «cometiendo las más bárbaras atrocidades». Estos sucesos de repercusión dolorosa en el elemento nativo de Buenos Aires, y la disolución de la Junta de Sevilla, con más el espíritu revolucionario latente hacía tiempo, determinaron la caída del virrey y la formación de la primera Junta de Gobierno, bajo la presidencia de Saavedra, el 25 de Mayo de 1810.

Si bien esta Junta se instaló, reconociendo á Fernando como soberano, sus resoluciones posteriores—como el desconocimiento del Consejo de Regencia, que había sustituído en España á la Junta Suprema de Sevilla, y la expedición militar que mandó contra el poder español en el Alto Perú—acreditan que de hecho puede considerarse el 25 de Mayo como la fecha inicial de la emancipación de las provincias argentinas de la metrópoli (105).

(105) F. A. Berra. Ob. cit. La declaratoria de independencia de las provincias argentinas, tuvo lugar en Tucumán el 9 de Julio de 1816.

Montevideo que habíase opuesto á la actitud de Buenos Aires, jurando fidelidad al Consejo de Regencia, y sometido á la Colonia y Maldonado plegadas al movimiento revolucionario, tuvo en su Gobernador interino, el Brigadier Soria y Santa Cruz, un fuerte sostenedor del dominio español, quien supo apartar de los puestos públicos á todas aquellas personas que parecían tener simpatía con la Junta de Buenos Aires; trayendo tal estado de cosas la ruptura de relaciones entre ambas ciudades.

Con la sustitución de Soria por Vigodet en la Gobernación de Montevideo, terminó el año 10.

A principios de 1811, llegó Elío de España nombrado virrey del Río de la Plata por el Consejo de Regencia; quien fué desconocido por la Junta de Buenos Aires, lo que produjo poco después la declaración de guerra (13 de Febrero).

En la campaña oriental, la revolución cundió; el grito de emancipación de Asencio por Viera y Benavides, con la toma de Soriano y Mercedes (28 de Febrero de 1811), fué como el prólogo de todos aquellos sucesos brillantes, que con la incorporación valiosa de Artigas, han dado á la historia patria las victorias de San José y Las Piedras.

Pocos días después de la batalla de Las Piedras, Vigodet se vé obligado á entregar la Colonia á los patriotas [106]; quedando así sólo Montevideo bajo el dominio español. Puesto sitio á esta plaza por Artigas y las fuerzas que Rondeau había traído de Buenos Aires, y estando ella por caer en poder de los patriotas, surgen dificultades en el triunvirato de Buenos Aires —ocasio-

(106) Mayo 27 de 1811.

nadas por los desastres que los argentinos habían recibido en el Alto Perú y por la mediación de Portugal, preparada á invadir el territorio Oriental—que lo determinan á entrar en arreglos con Elío, levantando el sitio de la ciudad [107].

En virtud de tales arreglos, Rondeau se retiró con sus tropas para Buenos Aires; no conformándose Artigas á abandonar su suelo, en tanto lo ocuparan las tropas portuguesas.

Retirado el jefe de los orientales con sus milicias, y casi todo el pueblo oriental hacia el N. del Río Negro, se vé obligado después de algunos sucesos de armas á pasar á la margen derecha del Uruguay, sobre el Ayuí.

Noticiado el Gobierno de Buenos Aires de las invasiones de los portugueses, y que éstos en vez de retirarse —conforme á lo estipulado con Elío—seguían extendiéndose por el territorio Oriental, reclamó de Vigodet, —encargado del Gobierno por ausentarse Elío para Europa,—el cumplimiento del retiro de aquellos, y cuya condición había sido una de las cláusulas insertadas en el tratado determinante del levantamiento del sitio de Montevideo por las tropas argentinas.

La contestación de Vigodet basada en fútiles pretextos para desear que las tropas portuguesas siguieran ocupando el territorio Oriental, trajo como consecuencia la ruptura entre Montevideo y el Gobierno de Buenos Aires [108].

Auxiliado Artigas con armas, pertrechos y dinero, pudo emprender algunas operaciones contra los invasores; pero sin ningún resultado decisivo, hasta que pene-

(107) Octubre de 1811.
(108) De-María. Ob. cit. T. II.

trado Buenos Aires de la necesidad de apartar á los portugueses del Uruguay; pües no era posible confiar en resultados victoriosos á combatirlos en unión de los españoles, resolvió entrar en negociaciones diplomáticas, que dieron por resultado el ajuste y firma de un armisticio disponiendo la evacuación de las tropas portuguesas [109].

El general don Manuel Sarratea nombrado como jefe superior del ejército de operaciones para invadir la Banda Oriental, se hallaba con su campamento frente al de Artigas en el Salto Chico, cuando se pactó el armisticio; así que libre de los portugueses ordenó á Rondeau partiese de la Concepción del Uruguay con unas fuerzas, como vanguardia del ejército sitiador de Montevideo.

Llegado Rondeau el 20 de Octubre, dispuso el sitio ganando la célebre acción del Cerrito el 31 de Diciembre, con lo cual terminó el año 1812.

A los pocos días se incorporó Sarratea al ejército sitiador; llegando cuatro días después Artigas con sus tropas, y acampando en Santa Lucía Chico. Las desavenencias entre ambos generales, obstaban á que Artigas cooperase con sus fuerzas á la acción del ejército patriota; lo que comprendido por Rondeau y demás jefes, provocó el retiro de Sarratea, con lo cual aquél se incorporó el 25 de Febrero á las fuerzas de Buenos Aires.

Lo restante del año 13, salvo algunas guerrillas y escaramuzas entre las fuerzas sitiadas y sitiadoras, y el arroje de algunas granadas á la plaza, se caracteriza por las tendencias de separación manifestadas por Artigas para el territorio Oriental, y que contrariadas por

(109) Berra. Ob. cit.

el gobierno de Buenos Aires, determinó al jefe de los Orientales á abandonar el sitio con su ejército, (Enero 21-1814), yendo á situarse á la Calera de García [110].

El triunvirato de Buenos Aires había desaparecido para concentrar en un *Director Supremo* el poder que desempeñaba; siendo elegido para ese puesto don Gervasio Antonio Posadas (31 de Enero). Su primer decreto fué de proscripción y muerte contra Artigas, poniendo á precio su cabeza.

Al conocer el caudillo Oriental ese decreto, «se pro-» nunció abiertamente contra el Directorio de Buenos » Aires y empezó á obrar como enemigo. Levantó su » campo de la Calera, y se dirigió al Río Negro. Dejó » al comandante don Fructuoso Rivera á su retaguar-» dia, para que interceptase los ganados y caballadas » que se condujesen para el ejército del sitio. Ordenó á » Otorguéz que con su división se conservase en la cos-» ta del Bajo Uruguay, para impedir la venida de auxi-» lios de Buenos Aires. Él, con el resto de su ejército, » siguió á Paysandú; de allí pasó á Belén, de donde » mandó emisarios á sublevar el Entre Ríos y Corrien-» tes, y después de impartir órdenes y dejar fuerzas de » observación, se dirigió á Misiones á hacer reuniones » en aquella comarca, para lanzarse á la tremenda lu-» cha á que se le provocara [111].»

El Directorio por decreto de 7 de Marzo, resolvió la incorporación de la Provincia Oriental á las del Río de la Plata, debiendo ser regida por un gobernador intendente y disponiendo—después de varias tentativas de arreglo con Vigodet—el envío de fuerzas de mar y tie-

(110) De-María. Ob. cit. T. II.
(111) De-María. Ob. cit. T. II.

ra para estrechar el bloqueo de Montevideo y conseguir así de una vez su rendición.

La toma de Martín García por Brown (12 de Marzo), y el glorioso combate naval del 16 de Mayo en las aguas de Montevideo, en el que el poder naval de España quedó aniquilado, introdujo tal desánimo en los realistas, —aumentado con sucesos posteriores,— que obligó á Vigodet á hacer entrega por capitulación de la plaza á Alvear, representante del Directorio de Buenos Aires, el día 23 de Junio de 1814.

Con la entrega de Montevideo, el dominio español había cesado en el Río de la Plata.

27. En los hechos históricos — compendiados en lo posible—producidos desde la evacuación de Montevideo por los ingleses, hasta la terminación de la dominación española, nos encontramos que el territorio Oriental se halló sujeto á los siguientes dominios:

1.° Desde la evacuación de los ingleses (9 Setiembre de 1807) hasta principios de 1811, todo el territorio Oriental está bajo el dominio español;

2.° Desde Mayo hasta Octubre (1811), los españoles ejercen sólo su gobierno en Montevideo; estando el resto del país dominado por las tropas de Rondeau y Artigas ó sea bajo la influencia de la Junta Gubernativa de Buenos Aires;

3.° Desde fines de Octubre ó principios de Noviembre de 1811, hasta mediados de 1812, Artigas ejerció dominio, con mayor ó menor extensión, en el Salto hasta el Cuareim; estando al mismo tiempo los portugueses enseñoreados de las Misiones, Cerro Largo y Maldonado, y los españoles en posesión del resto del territorio;

4.° Desde Octubre de 1812, hasta Enero de 1814, el

territorio Oriental, con excepción de Montevideo, se halla dominado por la influencia del Gobierno de las Provincias Unidas del Río de la Plata;

5.° Desde Febrero hasta Junio 23 de 1814, las Provincias Unidas del Río de la Plata (su gobierno), ejercen posesión de casi todo el territorio Oriental, con excepción de Montevideo ocupado por los españoles, y de parte de la costa Occidental del Uruguay ocupada por las tropas de Artigas, que el 21 de Enero habíase retirado del sitio.

En el primer caso, sólo hemos hallado en las actas del Cabildo de Montevideo, y que tenga alguna relación con nuestro trabajo, dos de ellas, y de fechas Enero 22 de 1810 y Marzo 13 de 1811.

Por la primera se dispone que se saquen testimonios de los libros padrones de repartimiento de solares y empadronamiento de pobladores, á causa de hallarse ellos en mal estado; y por la segunda se resuelve que las calles y caminos fuera de muros, debían de tener, respectivamente, 20 y 40 varas de ancho.

En cuanto á ventas de campos realengos, pocas se encuentran [112] y en parte esto se justifica, pues siendo el tal período de completa agitación y lucha para apartar á Montevideo del movimiento revolucionario manifestado en Buenos Aires, las autoridades de aquel tenían absorbido su tiempo con las atenciones que demandaba

(112) Como ejemplo podemos citar la venta efectuada á J. Durán, por Vigodet (año 1810), de una gran extensión de campo, comprendida entre el Río Negro, arroyos Fraile Muerto y Cordobés y Cuchilla Grande (casi una tercera parte del actual departamento de Cerro Largo). Casi por la misma época (Febrero 14 de 1811), se expidió título de propiedad á favor de don Miguel Zamora, de los extensos campos comprendidos entre el Río Negro, Cerro del Ombú y arroyos Clara y Tacuarembó Grande (actual departamento de Tacuarembó). Dichos campos los vendió Zamora á don Joaquín de la Iglesia, en Mayo 20 de 1811.

la política, para dedicarlos á otros asuntos, en que era necesario solicitar confirmación del virreinato, lo que implicaba dificultades por el estado de tirantez entre éste y el Gobierno de Montevideo.

En el segundo caso no existe nada que conozcamos sobre la tierra: la guerra llenaba todo.

En el tercer caso, parece que Artigas dispuso de algunos campos situados á la altura del Salto, donándolos á partidarios suyos; apropiaciones que á haberse efectuado, son nulas, por carecer en absoluto de requisitos legales, personería para hacerlas, etc. Respecto á los portugueses no dispusieron de tierras (en el citado caso), pues sólo se concretaron en su invasión á tratar de ocupar el territorio militarmente. En cuanto á los españoles encerrados en Montevideo, nos encontramos con que su Cabildo en la sesión del 29 de Julio de 1812, resolvió considerar vacos los terrenos de propios que fueron abandonados por sus ocupantes para seguir á los revolucionarios; salvo que á ello hubieren sido obligados por el ejército sitiador en 1811; no conociendo enajenaciones, etc., de tierras realengas efectuadas por aquellos (113).

En el cuarto caso no sabemos que el Gobierno de Buenos Aires hubiese dispuesto de algún terreno en el territorio oriental; habiendo el Rey de España donado á don Benito Chain, — por los importantes servicios que en distintas ocasiones prestó á la causa realista, — las islas del Uruguay comprendidas entre Zanja Honda y el Arroyo Negro (114).

(113) Es indudable, que, aún cuando no conozcamos enajenaciones de tierras realengas, ellas, á existir, no dejarían de ser válidas, á efectuarse por los españoles de acuerdo con las leyes entonces en vigencia.

(114) La donación de las referidas islas, sólo debe de entenderse que

En el quinto caso no conocemos nada sobre repartimientos ó enajenaciones de tierras.

Con lo hasta aquí expuesto en el presente capítulo, lo damos por terminado, sin pretender que algunas afirmaciones deban admitirse en la seguridad de no haber pruebas contrarias que las destruyan.

Ya lo hemos hecho notar: la carencia casi absoluta de datos, entre nosotros, sobre la propiedad territorial, no permite que en esta clase de estudios se digan las opiniones con carácter axiomático.

---

comprendían las pertenecientes á la Provincia Oriental, por cuanto independizadas de hecho las Argentinas, aquella no podía extenderse, sino á las que todavía permanecían bajo el dominio real, esto es, á las correspondientes á la jurisdicción oriental.

TÍTULO II

Desde fin de la dominación española, hasta el 1.° de Marzo de 1903.

CAPÍTULO I

Desde fin de la dominación española, hasta la primera presidencia constitucional de la República.

SUMARIO:—28. Gobierno de las Provincias U. del Río de la Plata (Junio 23 de 1814—Febrero 25 de 1815).—29. Época de Artigas (Febrero 25 de 1815—Enero 20 de 1817).—30. El territorio Oriental desde la entrada de los portugueses en Montevideo, hasta el alejamiento definitivo de Artigas del país (Enero 20 de 1817—Enero 22 de 1820).—31. Dominación lusitana en todo el territorio (Enero 22 de 1820—Febrero 24 de 1824).—32. Sucesos posteriores á la incorporación del territorio Oriental al Brasil, y hasta la jura de la Constitución de la República O. del Uruguay (Febrero 24 de 1824.—Julio 18 de 1830).—33. Resumen.

28. Terminado el dominio español en el Estado Oriental, quedaba éste incorporado á las Provincias Unidas del Río de la Plata.

Artigas que deseaba á su provincia autónoma, con igualdad de derechos y obligaciones que las demás de la Unión, sosteniendo el principio federativo, tuvo que oponerse á la forma de incorporación, declarándose en guerra contra el Directorio.

De acuerdo Otorguéz con las miras de Artigas, solicitó de Alvear —al día siguiente de su entrada á Montevideo—la entrega de la plaza á los orientales.

Dispersadas las fuerzas de aquél por Alvear, quedó por el momento Montevideo libre de ser atacado por fuerzas artiguistas, por lo que se constituyó su Cabildo, y se nombró por el Directorio, Gobernador intendente, á don Nicolás Rodríguez Peña, quien se distinguió por la confiscación de bienes á los españoles, instituyendo para el efecto un *juez de propiedades extrañas.*

Artigas que por entonces había logrado insurreccionar las provincias del litoral, constituía un grave peligro para el Directorio. Así que éste trató de atraerlo á la paz, revocando el decreto de muerte (Agosto 17), declarándolo buen servidor de la patria, reponiéndolo en su grado de coronel de Blandengues, y confiriéndole el empleo de comandante general de la campaña de Montevideo [115].

Como es natural, Artigas no depuso las armas; pues la autonomía de la Provincia Oriental por él buscada, no se consideraba para nada, y á más era ridículo hacerle tales proposiciones de arreglo cuando ejercía un poder tan extenso sobre las provincias del litoral.

Sustituído Rodríguez Peña por el coronel Soler (Agosto 27), convino éste con Alvear en imprimir mayor impulso á la guerra.

Los combates que tuvieron lugar, adversos algunos á los orientales, hasta la batalla de Guayabos (10 de Enero de 1815), en que fuerzas de Rivera y Lavalleja á las inmediatas órdenes del general Bauzá, derrotaron completamente á Dorrego, demostraron al Directorio

(115) F. A. Berra. Ob. cit.

de Buenos Aires, que la Provincia Oriental no podía ser sojuzgada tan fácilmente.

Alvear sustituto de Posadas en el Directorio, entró en negociaciones con Artigas que dieron por resultado que el 25 de Febrero las tropas de Buenos Aires evacuaran á Montevideo; habiéndose el día anterior entregado al populacho el Archivo Público, «desapareciendo preciosos documentos y expedientes importantes [116].»

En la época de la dominación de Buenos Aires se expidieron algunos títulos de campos. Pudiéndose indicar como ejemplo, y como de mayor importancia, los terrenos comprendidos entre los arroyos Pantanoso, Piedras, Santa Lucía y Río de la Plata (denominados entonces del «Rincón del Rey»), y que se concedieron por indemnización al Brigadier don Francisco Javier de Viana, por decretos de 25 de Agosto y 24 de Diciembre de 1814.

29. Posesionado Artigas de la Provincia Oriental, no disfrutó ésta por mucho tiempo de paz. A los disturbios consiguientes á la preponderancia del Jefe de los Orientales en las provincias de Entre Ríos, Corrientes y Santa Fé, y que lo tenían enemistado con el Directorio de Buenos Aires, vino á agregarse la invasión portuguesa, que produciendo para las armas orientales los desastres de *India Muerta*, *Ibirocoahy*, *Corumbé*, *Catalán* y el exterminio de los pueblos de Misiones por Chagas, con más otras operaciones afortunadas de los invasores, dió por resultado que Montevideo fuese entregado al general en Jefe de los portugueses, Carlos Federico Lecor, el 20 de Enero de 1817.

Durante el tiempo mediado desde la evacuación de

(116) De-María. Ob. cit.

las tropas de Buenos Aires, hasta que no se produjeron las invasiones de los portugueses, se habían donado algunos terrenos en virtud del Reglamento Provisorio de 10 de Septiembre de 1815 (117); siguiendo algunas do-

(117) En la obra «El General Artigas y su Época» del señor don Justo Maeso, ha aparecido por primera vez á la publicidad, el referido documento, y cuyo extracto en parte debemos de hacer; dice así:

« Reglamento provisorio de la Provincia Oriental para el fomento de su campaña y seguridad de sus hacendados.

1.° El señor Alcalde Provincial además de sus facultades ordinarias, queda autorizado para distribuir terrenos y velar sobre la tranquilidad del vecindario, siendo el juez inmediato en todo el orden de la presente instrucción.

2.° En atención á la vasta extensión de la campaña podrá instituir tres subtenientes de Provincia, señalándoles su jurisdicción respectiva, y facultándolos según este Reglamento.

3.° Uno deberá instituirse entre Uruguay y Río Negro, otro entre Río Negro y Yí; otro desde Santa Lucía, hasta la costa de la mar, quedando el señor Alcalde Provincial con la jurisdicción inmediata desde el Yí á Santa Lucía.

4.° Si para el desempeño de tan importante comisión hallare el señor Alcalde Provincial, y subtenientes de Provincia necesitarse de más sujetos, podrá cada cual instituir en sus respectivas jurisdicciones, Jueces Pedáneos, que ayuden á ejecutar las medidas adoptadas para el entable del mejor orden.

5.° Estos comisionados darán cuenta á sus respectivos subtenientes de Provincia; éstos al señor Alcalde Provincial, de quien recibirán las órdenes precisas; éste las recibirá del Gobierno de Montevideo y por este conducto serán trasmisibles otras cualesquiera que además de las indicadas en esta instrucción, se crean adaptables á las circunstancias.

6.° Por ahora el señor Alcalde Provincial y demás subalternos se dedicarán á fomentar con brazos útiles la población de la campaña. Para ello revisará cada uno, en sus respectivas jurisdicciones, los terrenos disponibles; y los sujetos dignos de esta gracia, con prevención, que los más infelices serán los más privilegiados. En consecuencia los negros libres, los sambos de esta clase, los indios y los criollos pobres, todos podrán ser agraciados con suertes de estancia, si con su trabajo y hombría de bien, propenden á su felicidad, y á la de la Provincia.

7.° Serán igualmente agraciadas las viudas pobres si tuvieren hijos. Serán igualmente preferidos los casados á los americanos solteros y éstos á cualquier extranjero.

8.° Los solicitantes se apersonarán ante el señor Alcalde Provincial, ó los subalternos de los partidos, donde eligieren el terreno para su población. Estos darán su informe al señor Alcalde Provincial, y éste al Gobierno de Montevideo de quien obtendrán la legitimación de la donación, y la marca que deba distinguir las haciendas del interesado en

naciones (aunque pocas) después de las invasiones (Agosto de 1816), hasta la entrada de los portugueses á Montevideo.

En virtud del Reglamento Provisorio, cualquier in-

lo sucesivo. Para ello al tiempo de pedir la gracia, se informará si el solicitante tiene ó no marca: si la tiene, será archivada en el libro de marcas, y de no, se le dará en la forma acostumbrada.

9.° El M. I. Cabildo Gobernador de Montevideo despachará estos rescriptos en la forma que estime más conveniente. Ellos y las marcas serán dadas graciosamente, y se obligará al Regidor encargado de Propios de ciudad, lleve una razón exacta de estas donaciones de la Provincia.

10. Los agraciados serán puestos en posesión desde el momento que se haga la denuncia, por el señor Alcalde Provincial ó por cualquiera de los subalternos de éste.

11. Después de la posesión serán obligados los agraciados por el señor Alcalde Provincial, ó demas subalternos á formar un rancho y dos corrales en el término preciso de dos meses, los que cumplidos, si se advierte la misma negligencia, será aquel terreno donado á otro vecino más laborioso y benéfico á la Provincia.

12. Los terrenos repartibles, son todos aquellos de emigrados, malos europeos y peores americanos, que hasta la fecha no se hallan indultados por el jefe de la Provincia para poseer sus antiguas propiedades.

13. Serán igualmente repartibles todos aquellos terrenos que desde el año de 1810, hasta el de 1815, en que entraron los orientales á la plaza de Montevideo, hayan sido vendidos ó donados por el gobierno de ella.

14. En esta clase de terrenos habrá la excepción siguiente: Si fueran donados ó vendidos á orientales ó á extraños; — Si á los primeros, se les donará una suerte de estancia conforme al presente reglamento: — Si á los segundos, todo es disponible en la forma dicha.

15. Para repartir los terrenos de europeos y malos americanos, se tendrá presente si éstos son casados ó solteros. De éstos todo es disponible. De aquéllos se atenderá el número de sus hijos y con concepto á que éstos no sean perjudicados, se les dará lo bastante para que puedan mantenerse en lo sucesivo, siendo el resto disponible, si tuvieren demasiado terreno.

16. La demarcación de los terrenos agraciables, será legua y media de frente y dos de fondo, en la inteligencia que puede hacerse más ó menos extensiva la demarcación, según la localidad del terreno, en el cual siempre se proporcionarán aguadas, y si lo permite el lugar, linderos fijos; quedando al celo de los comisionados, economizar el terreno en lo posible, y evitar en lo sucesivo desavenencias entre vecinos.

17. Se velará por el Gobierno, el señor Alcalde Provincial, y demás subalternos para que los agraciados no posean más que una suerte de estancia. Podrán ser privilegiados, sin embargo, los que no tengan más que una suerte de chacra: podrán también ser agraciados los americanos



dividuo que se hallaba en las condiciones de él, y que quería un campo de europeo, mal americano ó baldío, se presentaba al Alcalde Provincial (ó subteniente de la jurisdicción donde ubicaba el campo), especificando su situación, calidad y linderos. El Alcalde Provincial ó subtenientes, poseídos de la calidad del terreno que expresaba el denunciante, proveían:

« Concedido por parte de esta Alcaldía provincial (ó » subtenencia) debiendo ocurrir al Excmo. Cabildo Go-

que quisiesen mudar de posición, dejando la que tienen á beneficio de la Provincia.

18. Podrán reservarse únicamente para beneficio de la Provincia, el Rincón de Pan de Azúcar y el del Cerro, para mantener las reyunadas de su servicio. El Rincón del Rosario por su extensión puede repartirse hacia el lado de afuera, entre algunos agraciados, reservando en los fondos una extensión bastante á mantener cinco ó seis mil reyunos de los dichos.

19. Los agraciados, ni podrán enajenar, ni vender estas suertes de estancia, ni contraer sobre ellas débito alguno, bajo la pena de nulidad, hasta el arreglo formal de la Provincia, en que ella deliberará lo conveniente.

20. El M. I. Cabildo Gobernador, ó quien él comisione, me pasará un estado del número de agraciados y sus posiciones para mi conocimiento.

21. Cualquier terreno anteriormente agraciado entrará en el orden del presente Reglamento, debiendo los interesados recabar por medio del señor Alcalde Provincial, su legitimación en la manera arriba expuesta. del M. I. Cabildo de Montevideo.

....

....

....

Todo lo cual se resolvió de común acuerdo con el señor Alcalde Povincial don Juan León y don León Pérez, delegados con este fin; y para su cumplimiento lo firmé en este Cuartel General á 10 de Septiembre de 1815.

José Artigas.

Nota.—En el artículo 18, se le agrega esta cláusula: «no comprendiéndose en este artículo los patriotas acredóres á esta gracia».

Está conforme con su original y por orden del Excmo. Cabildo Gobernador, expido el presente que certifico y firmo en Montevideo, á 30 de Septiembre de 1815.

Pedro M. de Taveyro.
Secretario».

» bernador para recabar su S. aprobación, conforme al
» Reglamento Provisorio que rige en la materia».

Si ese informe lo producía un subteniente, pasaba después al Alcalde y de éste al Cabildo.

Ahora si lo producía el Alcalde, pasaba directamente al Cabildo, quien en ambos casos estando conforme, proveía lo siguiente:

« Sala Capitular y de Gobierno de Montevideo, á... (fecha)

» Se aprueba esa cesión en cuanto ha lugar en derecho,
» sin perjuicio de quien mejor lo tenga y hágase la en-
» trega y posesión por el Juez del Partido con citación
» de los colinderos, tomándose razón en el libro corres-
» pondiente» (llevado por el Regidor encargado de los Propios).

De acuerdo con el tal reglamento, contradictorio en algunas de sus disposiciones, se han expedido títulos de campos situados en Toledo, Solís Chico, Piedras, Pantanoso, Solís Grande, Paso de las Toscas, etc., etc.

La regla general sobre los títulos de campos expedidos en la época de Artigas, ha sido su desconocimiento; doctrina que ha imperado en nuestros tribunales.

En nuestra opinión, el desconocimiento ó nulidad de títulos de terrenos donados por Artigas, se justifica cuando ellos se refieren á aquellos que ya tenían con anterioridad su titulación perfecta, y de acuerdo con alguno de los dominios que en forma legal habían regido el país.

El desconocimiento, como decimos, en ese caso se justifica; pues si se admitiera la validez de títulos en tales condiciones, se sancionaría la usurpación; desconociendo por completo los actos legítimos del dominio español; desconocimiento éste que á admitirse minaría

por su base la propiedad territorial de la República; y lo que decimos del dominio español, es extensivo á la época del Gobierno de las Provincias U. del Río de la Plata.

Por otra parte, el mismo Cabildo de Montevideo tenía sus escrúpulos — cuando confirmaba donaciones de terrenos que ya tenían dueño — al decir ***salvo el mejor derecho de quien lo tenga***; queriendo sin duda con esto expresar, que se debía respetar al legítimo dueño, si es que se quería no romper con el pasado.

Así, que si se debe admitir el desconocimiento de los títulos de la época referida, cuando ellos concurren con otros legítimos anteriores, no nos parece admisible el negar á aquellos validez, cuando se aplican á terrenos que se hallaban fiscales y baldíos al tiempo de otorgarse la donación. Pues si esta se efectuó con todos los requisitos de citación de linderos, constancia de estar baldío y fiscal el terreno, registro en el libro correspondiente, etc., ¿porqué se ha de negar validez al título respectivo?

Se ha dicho, porque Artigas andaba de un lado para otro sin constituir un centro de gobierno normal que legalizara sus actos; pero, decimos nosotros, ¿no demuestra el Reglamento provisorio, que la potestad gubernativa para confirmar las donaciones, existía en el Cabildo?

¿No demuestran las tramitaciones que se llevaban á efecto para hacer donaciones, así como los registros, que la propiedad se garantía?

Excusamos entrar en más consideraciones.

Negar la validez á títulos de la época de Artigas, — y expedidos en los casos y de acuerdo con lo manifestado, — es rechazar de plano todo lo obrado por el fundador de nuestra nacionalidad!

En resumen de la época de Artigas (1815-1817), creemos:

1.° Que los títulos de terrenos expedidos durante ella, en contraposición á otros legítimos y anteriores, son nulos;

2.° Que los expedidos á favor de terrenos que eran fiscales y baldíos, son válidos, cuando se llenaron todas las formalidades exigidas por el Reglamento Provisorio; sirviendo de documento ó título para probar la posesión, en caso de no reunir todos los requisitos que exigía el referido Reglamento (118).

30. Con la entrada de los portugueses á Montevideo (Enero 20 de 1817), no quedó desanimado Artigas para seguir hostilizando al invasor y llevar la guerra á las provincias litorales; pero eclipsáda su estrella, no hizo más que sufrir reveses, hasta que el desastre sobre el arroyo Tacuarembó (Enero 22 de 1820), le obligó á alejarse definitivamente del país.

De ese lapso de tiempo (1817-1820), existen algunos títulos de terrenos que reconocen su origen en los portugueses, y los cuales son válidos, á nuestro entender,—siempre que se refieran á terrenos, hasta entonces, no *titulados legalmente*, ó que permanecían fiscales y baldíos.

Y para comprenderse como es que consideramos válidos los tales títulos, debe de tenerse en cuenta que declaradas por Lecor—de acuerdo con las instrucciones que traía—vigentes las leyes españolas, y siguiendo funcionando los Cabildos con las mismas atribuciones

(118) En cuanto á los llamados permisos para poblar, expedidos por comandantes de campaña (1811-1817), es indudable que no constituyen nada más que una prueba, para acreditar la *posesión* del campo en donde se permitió poblar.



que en tiempo de España tenían [119], la expedición de títulos por las autoridades portuguesas se efectuaba de una manera equitativa, que, garantiendo la propiedad, no han obstado para que sean reconocidos.

En cuanto á Artigas, es sabido que por ese tiempo lo pasó casi siempre de un lado para otro, ya en Paysandú ó Salto, ó ya por Corrientes etc., sin poder, por lo consiguiente, tener un centro gubernativo que imprimiera á sus actos el debido valor legal.

En esas condiciones, donó terrenos por aquellos parajes del país, donde pudo por algún tiempo, y con suerte varia, ejercer su dominio (Salto, Paysandú, etc.); donaciones que por el carácter de inestabilidad revestidos por los actos de Artigas, no son válidas; encontrándose entre ellas algunas, que, aunque iniciadas para ser obtenidas ante el Alcalde Provincial, no tuvieron la confirmación del Cabildo Gobernador, que como es sábido era en donde radicaba la potestad para legitimar gracias de terrenos, según el Reglamento Provisorio.

Pudiendo decirse de las donaciones realizadas en ese tiempo (1817-1820) por Artigas ó sus subalternos, que no son válidas, no teniendo la confirmación debida.

31. Con el retiro de Artigas, los portugueses quedaron en completa posesión del Estado Oriental.

Como se habían declarado en vigencia las leyes, costumbres, etc., anteriores, (dominio español), muchas denuncias de campos realengos, iniciadas para su compra en la época de la madre patria, tuvieron bajo el dominio portugués su confirmación; llevándose una tramitación perfectamente de acuerdo con aquellas leyes [120].

(119) F. A. Berra. Ob. cit.
(120) En la Escribanía de Gobierno y Hacienda, existen algunos expedientes de esa naturaleza.

Con fecha 21 de Noviembre de 1821, Lecor dió un bando disponiendo la venta de todos los campos realengos, bajo las condiciones siguientes:

« 1.° Toda persona que desee comprar los denunciará » al Gobierno como vacantes.

» 2.° Los terrenos vacantes denunciados. se venderán » en pública subasta al mejor postor, precedidas las dili- » gencias de mensura y avalúo.

» 3.° Se dividirán los campos denunciados en suertes » de estancia.

» 4.° Con el fin de socorrer y beneficiar á los habi- » tantes y familias notoriamente pobres del país y que » puedan formar un establecimiento que asegure su sub- » sistencia, se venderá á dichas familias pobres que lo » soliciten, una suerte de estancia á censo redimible, de » cuatro por ciento al año, sobre los valores de las úl- » timas posturas. ó de su tasación, en caso de no pre- » sentarse postores.

» 5.° Los que ocupen campos por previa denuncia, ó » donación de alguna autoridad, ó por cualquier otro » motivo, y que no tengan título legítimo de propiedad, » ni hayan pagado los campos que ocupan, se presenta- » rán al Gobierno en el término de seis meses (121), con » los documentos ó papeles que tengan, para que exa- » minados por la Junta de la R. H.ª, se les admita á » moderada composición y se les expida los correspon- » dientes títulos de propiedad. Los que no se presenten » en el referido plazo de los seis meses, serán reconve- » nidos, y en caso de notoria contumacia, se admitirán » denuncias sobre los campos que ocupan y se proce- » derá á su venta conforme á ordenanza.

(121) La facultad que señala la ley 14. título 12. libro 4.° de las Recopiladas, es como se vé recordada en el Bando.

» 6.° Los propietarios de estancias, con legítimo do-
» minio, que poseyeren más terrenos que aquellos que
» expresan sus respectivos títulos, denunciarán las so-
» bras en el citado plazo de seis meses, para adjudicár-
» selas por una moderada composición, y, en caso de
» omisión culpable, se admitirán denuncias de las dichas
» sobras y se adjudicarán al mejor postor, conforme á lo
» prevenido en los precedentes artículos; cuando el re-
» mate de las sobras denunciadas se hiciera á favor de
» los actuales poseedores ó de un tercero, los denun-
» ciantes percibirán por vía de gratificación la tercera
» parte de los valores en que aquellas sean rematadas.

« 7.° Todos los propietarios de estancias, sin distin-
» ción alguna, presentarán dentro de seis meses, en la
» Escribanía Mayor de esta Superintendencia General
» Escribanía de Gobierno), sus títulos de propiedad ó
» posesión, y cualesquiera documento ó papeles en vir-
» tud de los cuales poseen sus campos y haciendas, á
» fin de que recaiga la confirmación que subsane cual-
» quier falta de solemnidad y asegure su validez y es-
» tabilidad para el futuro.

« 8.° Se tendrá presente la antigüedad de los po-
» seedores, los circunstancias de sus familias, servicios
» y quebrantos, para dispensarles toda consideración en
» las moderadas composiciones, ó declarándoles el do-
» minio de los campos que poseen sin pensión ni gra-
» vamen, según parezca más conforme á los princi-
» pios de equidad ».

« La Junta de la Real Hacienda, en 10 de Mayo de
» 1822, en atención á haber vencido el término acor-
» dado en el presente bando para la presentación de
» títulos y denuncias, prorrogó el plazo.

» A consecuencia de ese bando se presentaron la ma-

» yor parte de los títulos de campos de pastoreo, que » después de subsanados los defectos que tenían, fue» ron reconocidos por el Gobierno y se tomó razón en » el libro respectivo, que existe en la Escribanía de » Gobierno y Hacienda (122).»

Muchos campos podríamos citar en los departamentos de Durazno, Río Negro, Maldonado, etc. (123), que tienen como origen de titulación el bando del Barón de la Laguna (124). Todos ellos demuestran la tramitación perfecta y garantías con que los portugueses rodearon á la propiedad; siendo los títulos que expresan á esta reconocidos como perfectamente válidos.

La Banda Oriental que, en Julio 31 de 1821, había sido anexada al Brasil con el nombre de Estado Cisplatino, fué convulsionada cuando el Imperio se declaró independiente de Portugal (Septiembre de 1822). Lecor con gran parte del país estaba por la anexión al Brasil, algunos por el Portugal, y otros por la incorporación á las Provincias U. del Río de la Plata.

El resultado de tanta desavenencia fué que Lecor quedó posesionado del Estado Cisplatino el 24 de Febrero de 1824; terminando así la dominación portuguesa.

32. Jurada la Constitución del Imperio el 9 de Mayo, quedaba el Estado Cisplatino incorporado al Brasil, pero su dominación iba á durar poco. El desembarco de los *Treinta y Tres* Orientales en la *Agraciada* el 19 de Abril de 1825, y la incorporación de Rivera, pro-

(122) Manuel R. Alonso. «Estudio sobre Tierras», publicado en la «Revista Forense».

(123) Archivo Administrativo.

(124) Poco tiempo después de ser dominada la Provincia Oriental por los portugueses, recibió Lecor su título de Barón en premio á sus servicios.

vocan la sublevación de la campaña contra el dominio extranjero.

Los refuerzos diariamente recibidos por la revolución permitieron que el 7 de Mayo, quedase sitiado Montevideo; cundiendo entre tanto con tal rapidez el entusiasmo patrio, que con «excepción de Montevideo, la Colonia y Mercedes, ocupadas por fuerzas imperiales y sitiadas por republicanos, los insurrectos dominaban al Sud del Río Negro, de tal modo que las autoridades municipales y judiciales que se habían pronunciado á su favor, funcionaban en el lugar de sus asientos sin ser molestadas [125].

Convocadas las poblaciones por Lavalleja á efecto de elegir un Gobierno Provisional que representara á la Provincia, se instaló aquel en la Florida el 14 de Junio, estando compuesto de siete miembros y un secretario, bajo la presidencia de don Manuel Calleros.

La Asamblea instalada en la Florida para resolver sus relaciones políticas, el 25 de Agosto de 1825, declaró írritas, nulas y de ningún valor las anexiones hechas al Portugal y Brasil, y usando de su soberanía manifestó libre al Uruguay de cualquier poder del Universo «y con amplio y pleno poder para darse las formas que en uso y ejercicio de su soberanía estime convenientes».

La Asamblea declaró en el mismo día la reincorporación de la Provincia Oriental del Río de la Plata «á las demás de este nombre en el territorio de Sud América, por ser la libre y espontánea voluntad de los pueblos que la componen, manifestada por testimonios irrefragables y esfuerzos heroicos desde el primer período

(125) F. A. Berra. Ob. cit.

de la regeneración política de las Provincias [126] »; nombrándose al General Lavalleja, Gobernador y Capitán General de la Provincia.

En tanto que en la Provincia Oriental se desarrollaban sucesos tan notables, en Buenos Aires la opinión pública se manifestaba en el sentido de aceptarse la reincorporación, declarando la guerra al Brasil. La acción del Rincón de Haedo (24 de Septiembre) y la batalla del Sarandí (12 de Octubre), en que las armas orientales resultaron victoriosas, deciden al fin á la República Argentina, á participar al Imperio (4 de Noviembre), que la Provincia Oriental quedaba reincorporada á las demás unidas del Río de la Plata.

La guerra entre el Imperio y la República estaba declarada.

Vaccacahy, el *Ombú*, *Ituzaingó*, *Camacuá*, y las victorias navales de Brown, del *Juncal, Patagones, Punta de Santiago*, etc., marcaron los triunfos espléndidos de las armas republicanas.

Por ese entonces la República Argentina empezaba á ser convulsionada con la división de *unitarios y federales;* lo que agregado á los gastos demandados para la prosecución de la campaña contra el Brasil, hizo ver la necesidad de realizar la paz con el Imperio. Este que también la quería por los quebrantos recibidos, se prestó á efectuarla, y al efecto por la convención de 27 de Agosto de 1828, se declaró á la Provincia Oriental independiente de toda nación, y libre para constituirse bajo la forma de Gobierno que juzgase conveniente; « que gobernaría la Provincia hasta la instala-» ción del gobierno permanente, y se ocuparía de

(126) Acta de la Asamblea.

» formar una constitución que debería ser examinada
» por Comisarios de ambos gobiernos contratantes,
» para el solo efecto de ver si en ella se contenían ar-
» tículos que se opusieran á la seguridad de sus respec-
» tivos Estados; que los dos Gobiernos, argentino y
» brasilero, se obligaban á defender la independencia é
» integridad de la Provincia de Montevideo por el tiem-
» po y el modo que se estipulase en el tratado defini-
» tivo de paz, y á proteger al Gobierno legal, si antes de
» jurada la constitución y cinco años después, fuese
» perturbada la tranquilidad y la seguridad por la gue-
» rra civil, limitándose esa protección á hacer resta-
» blecer el orden, etc. (127) ».

De acuerdo con la indicada convención se instaló en San José la Asamblea Constituyente (Noviembre), nombrando Gobernador al General Rondeau (2 de Diciembre).

El 1.° de Mayo (1829) el Gobierno Provisorio hizo su entrada á Montevideo, con lo que quedó el Uruguay bajo el dominio único de los Orientales.

Sancionada su Constitución el 10 de Septiembre, fué jurada solemnemente por el pueblo y autoridades el 18 de Julio de 1830, surgiendo así ante las demás naciones, la República Oriental del Uruguay.

33. Desde que el Uruguay fué anexado al Imperio del Brasil (Febrero 24 de 1824), hasta que se juró su código fundamental, observamos lo siguiente:

1.° Desde la fecha de la incorporación al Brasil, hasta la declaratoria de Independencia (Febrero 24 de 1824 — Agosto 25 de 1825), el Imperio legalmente practica

(127) F. A. Berra. Ob. cit. — Colección Legislativa de Alonso Criado. T. I.

en nuestro territorio actos que dimanan de la soberanía brasilera;

2.° Desde que el Congreso Argentino aceptó la reincorporación de la Provincia Oriental (Octubre 25), declarada por la Asamblea de la Florida (Agosto 25 de 1825), hasta la Convención de Agosto 27 de 1828, nuestro territorio permaneció bajo la soberanía de la República Argentina, y

3.° Desde que á nuestro territorio se le consideró libre é independiente del Brasil, y de las Provincias Unidas del Río de la Plata, entró al pleno goce de su soberanía.

En el primer caso, es indudable, que nuestro territorio permaneció legalmente bajo el dominio del Brasil, hasta declararse que se le independizaba de éste; pues el *hecho positivo* es que juraron la incorporación los orientales—sea ó no obligados por la fuerza—y acataron sus autoridades nacionales la constitución; quedando desde ese momento en vigor la legislación del Imperio; pero declarada la Independencia por una Asamblea, que representaba la masa de los Orientales, queda desde entonces rechazada la soberanía del Brasil y, por lo consiguiente, nulos todos los actos que importaban el ejercicio de su dominio sobre el territorio.

Así de lo expuesto deducimos que los títulos de propiedad territorial dados por los brasileros en el período de Febrero 24 de 1824, á Agosto 25 de 1825, son válidos, y los dados con posterioridad á esta fecha, son nulos.

Del primer período existen algunos [128]; no conociendo títulos del segundo período.

(128) Del primer período podemos citar como ejemplo, la donación de dos cuadras en el Cordón, hecha al presbítero D. Manuel Salinas.

En el segundo caso, es natural que á contar del día de admitir la República Argentina la reincorporación de la Provincia Oriental, hasta declarar su independencia, sus leyes, Constitución, etc., la regían á la par de las demás provincias, y por lo consiguiente todos los títulos de tierras expedidos por aquel Gobierno en consonancia con los principios de la Constitución de 1826, y que ubicasen fuera de Buenos Aires (es decir en las demás provincias), eran válidos [129].

A más de la jurisdicción *Nacional* que tenía Buenos Aires, la Provincia Oriental obedecía á la jurisdicción *Provincial*, ejercida por su Gobierno, y entre cuyas resoluciones —que nos interesa conocer— merece citarse el decreto de Mayo 17 de 1827, disponiendo el nombramiento de una Comisión en cada pueblo cabeza de Departamento, compuesta del Juez de primera instancia donde lo hubiese, ó del Juez de Paz en su defecto, y de dos vecinos propietarios para la distribución y adjudicación de solares en el recinto de la población, así como para el examen de los títulos de los que tuviesen propiedad, y cuyos dueños debían de presentarse en el término de dos meses para el referido examen. Los solares que resultasen baldíos, serían donados, mediante la condición de edificar en él en el término de un año;

(129) Como ejemplo de título emanado del Gobierno de Buenos Aires, en la reincorporación, podemos citar los terrenos conocidos por la «Calera de las Huérfanas» (arroyos San Juan y Miguelete—Departamento de la Colonia), que adjudicados al Colegio y Hospicio de ese nombre, y de aquella capital, por real cédula de 17 de Marzo de 1777, fueron vendidos á D. Domingo Roguin, por el Gobierno de aquella Provincia el año de 1827. (Herederos de D. Luis y D. Francisco González Amores, sobre nulidad de títulos y reinvindicación de tierras de las que fueron de la «Calera de Huérfanas», contra la sucesión del coronel Don Marcos Rincón y Don Manuel Criado Pérez. Folleto publicado por el Doctor Carlos M. de Pena, abogado de los Gonzáles Amores).

llevando la Comisión un registro de las concesiones, y de las que debería dar cuenta al Gobierno, para que éste expidiese á los agraciados los respectivos títulos de propiedad.

Como se vé el precedente decreto no hacía nada más que inspirarse en las Leyes de Indias, para el fomento de las poblaciones; explicándose el nombramiento de una Comisión Especial para el reparto de solares, por no existir ya los cabildos que podían hacerlo, y que se habían suprimido desde el 1.° de Enero de 1827, en conformidad al decreto de Octubre 6 de 1826.

El decreto de Mayo 17 de 1827 no necesita elogios; es de esos decretos que, por su sabiduría, se imponen; habiendo sido ampliado con fecha Septiembre 18 del mismo año, al extender á todos los pueblos el nombramiento de Comisiones repartidoras de solares.

3.° Caso. Entrado el Estado Oriental al pleno goce de su soberanía, y constituído su primer Gobierno Nacional [130], se dá la ley de Mayo 5 de 1829 condenando las tres cuartas partes de la deuda pendiente hasta 1828, á los arrendatarios solventes de los propios de Montevideo, y la totalidad de la de los individuos notoriamente insolventes, prescribiendo que en adelante el cánon se recaudaría por trimestres.

Es sabido que los propios de Montevideo desde el

(130) Se constituyó el 2 de Diciembre de 1828, bajo la presidencia del General Rondeau y creándose los ministerios de Gobierno, Hacienda, Relaciones Exteriores, y Guerra y Marina.

Como *specimen* de título de propiedad, que, antes de expedirse, tuvo que transcurrir largos años, siguiendo los vaivenes políticos, podemos citar el otorgado á Sainz hermanos, en Mayo de 1830, de la vastísima extensión de campo comprendida entre los siguientes límites: al N., arroyo Yaguarí; al E., arroyo Cerros Blancos y Pérez Balbas; al S., arroyo Caraguatá, y al O. Tacuarembó Grande. El expediente de compra había sido iniciado en 1795.

dominio español se destinaban al arrendamiento. Los colonos de ellos fueron siempre los que mayores perjuicios sufrieron en todos los sitios de la plaza; pues no sólo eran víctimas de los fuegos de sitiados y sitiadores, sino que por estar sus terrenos interpuestos entre las posiciones de ambos, era en ellos donde se producían los despliegues de guerrillas y combates consiguientes. El deducir de esto los perjuicios sufridos en las sementeras, animales, etc., por los arrendatarios, es obvio.

Nada más natural, por lo tanto, para los colonos de propios—desde el comienzo de los sitios á Montevideo — que el atraso en el pago de sus arrendamientos, y si á esto se une el ser ellos en gran parte patriotas que abandonaban sus terrenos para incorporarse á las filas de los que querían su suelo libre é independiente del dominio extranjero, fácilmente se comprende la gran justicia y equidad de la ley de Mayo 5 de 1829.

Sancionada la Constitución el 10 de Septiembre del mismo año, declaró por el artículo 148 en su fuerza y vigor á las leyes que hasta entonces habían regido para todas las materias y puntos que directa ó indirectamente no se opusieran á ella, ni á los decretos y leyes expedidos por el Cuerpo Legislativo.

Lo expuesto en el presente capítulo, es todo lo que podemos indicar, con relación á nuestro estudio, hasta la jura de la Constitución de la República.

CAPÍTULO II

Desde la primera Presidencia Constitucional hasta el 1.° de Marzo de 1903

SUMARIO:—34. Administración del Brigadier General D. Fructuoso Rivera (6 Noviembre 1830—1.° Marzo 1835).—35. Administración del Brigadier General D. Manuel Oribe (1.° Marzo 1835—24 Octubre 1838.—36. Desde la segunda administración de Rivera, hasta el comienzo de la de D. Juan F. Giró (1.° Marzo 1839—1.° Marzo 1852).—37. Desde la administración de D. Juan F. Giró, hasta el comienzo de la de D. Gabriel A. Pereira (1.° Marzo 1852—1.° Marzo 1856).—38. Administración de D. Gabriel A. Pereira (1.° Marzo 1856—1.° Marzo 1860).—39. Administración de D. Bernardo P. Berro (1.° Marzo 1860—1.° Marzo 1864).—40. Don Atanasio C. Aguirre (1.° Marzo 1864—16 Febrero 1865).—41. Gobierno provisorio del General D. Venancio Flores (20 Febrero 1865—15 Febrero 1868).—42. Administración del General D. Lorenzo Batlle (1.° Marzo 1868—1.° Marzo 1872).—43. Don Tomás Gomensoro (1.° Marzo 1872—15 Febrero 1873).—44. Administración del doctor José E. Ellauri (1.° Marzo 1873—15 Enero 1875).—45. Gobiernos de Varela (15 Enero 1875—10 Marzo 1876), y de Latorre (10 Marzo 1876—13 Marzo 1880).—46. Doctor Francisco A. Vidal (15 Marzo 1880—28 Febrero 1882).—47. Administración del general Santos (1.° Marzo 1882—1.° Marzo 1886).—48. Doctor Francisco A. Vidal (1.° Marzo 1886—24 Mayo 1886).—49. General Santos (24 Mayo 1886—18 Noviembre 1886).—50. Administración del teniente general D. Máximo Tajes (18 Noviembre 1886—1.° Marzo 1890).—51. Administraciones posteriores, hasta Marzo 1.° de 1903.

34. Jurado el código fundamental de la República y constituída su primera legislatura, procedió ésta á elegir el primer presidente constitucional, recayendo el nombramiento en el brigadier general D. Fructuoso Rivera (6 de Noviembre 1830).

Al hacerse cargo Rivera del P. E., existía una fuerte deuda flotante (con relación á la época), que era necesario satisfacer. Para ello el Gobierno resuelve acudir á la *tierra*. Al efecto, por ley de 17 de Marzo de 1831, se autoriza al P. E. para la venta de todas las tierras públicas, conocidas con el nombre de propios del extinguido Cabildo de Montevideo, las que correspondían al ejido de ella, y todos los edificios y terrenos que se considerasen innecesarios dentro de la capital, reconociendo la Nación sobre sus rentas, todos los cargos y obligaciones á que se hallasen legalmente afectados.

Las tierras de los *propios* debían de venderse á sus poseedores dentro del término de seis meses, por las dos terceras partes de la tasación que efectuarían dos individuos nombrados, uno por el interesado y el otro por el Gobierno; con facultad de nombrar ambos, en caso de discordia, un tercero.

Pasados dichos seis meses, los que no hubiesen concurrido á comprar los terrenos ocupados, no podrían obtenerlos sino por el total de la tasación.

Respecto á las demás tierras públicas y edificios, se venderían en remate, previa tasación.

Por decreto de Marzo 28 del mismo año, se reglamenta la venta que dispone la ley anterior, de la siguiente manera: todo interesado en la compra de un terreno, debía de presentarse por escrito ante el Ministerio de Hacienda, acompañando los documentos justificantes de la posesión, y no teniéndolos, debía de acre-

ditar su cultivo para admitirle la propuesta. En defecto de esos dos casos, se admitía la denuncia de cualquier terreno abandonado por diez años, ó del que en igual tiempo no hubiera satisfecho el censo por su arrendamiento.

Admitida la denuncia, nombraba el Ministerio agrimensor y perito para la mensura y avalúo, y á los cuales se asociarían los que el interesado tuviera á bien nombrar. Levantado el plano — en el cual se señalaban las calles á existir de acuerdo con disposiciones generales — y practicado el avalúo, se pasaba el expediente á la Contaduría General para su liquidación. Verificada ésta y registrada en el libro correspondiente, debía de entregar el interesado en la Oficina citada, el importe de ella en documentos de crédito y 4 % sobre dicho importe en metálico.

En lo sustancial es el extracto de la reglamentación dada á la ley de 17 de Marzo.

Habiéndose suscitado algunas dudas entre los interesados á la compra de terrenos, sobre la inteligencia que debía darse al artículo 5.° del decreto del 28 de Marzo; el gobierno expidió á 9 de Agosto un decreto aclaratorio del referido artículo y en el cual se declaraba, que los entonces actuales poseedores de tierras de propios con título legal, eran preferidos durante los seis meses de la ley para la compra solicitada, y que no se consideraban actuales poseedores: 1.° los que sin título legal posean dichos terrenos; y 2.° los que por espacio de diez años tengan abandonado el terreno, y en igual tiempo no hayan satisfecho el censo por su arrendamiento.

Establecida la Comisión Topográfica con fecha de Diciembre 13 del mismo año de 1831, y reglamentadas sus atribuciones el 19 del mismo mes, se resolvió por

decreto de Febrero 1.° de 1832, que toda denuncia introducida al Juzgado de Hacienda fuera pasada inmediatamente á la referida Comisión, para que la asentara en un registro con expresión de sus términos, área, nombre del denunciante, etc. El objeto de este decreto, no era otro que el de facilitar datos á la comisión, que para el levantamiento del catastro se había decretado en Diciembre 2 de 1831. Aunque si bien es cierto que este decreto quedó sin efecto, lo hemos citado sólo para hacer ver como en aquella época fué donde se manifestó por vez primera la necesidad de tan magna operación.

La ley de Mayo 17 de 1833 sobre *enfitéusis*, vino á implantar en la República ese sistema que á tan encontradas opiniones había dado lugar. En las dificultades con que entonces luchaba el gobierno para poder usufructuar de la tierra fiscal, era necesario buscar un sistema que, descubriéndola, permitiera el ingreso de recursos al erario. Los legisladores creyeron hallar el medio que produjera esos resultados, estableciendo la *enfitéusis*.

Al recurrir á ese sistema era necesario proceder con toda cautela. La República Argentina que presentaba entonces un ejemplo práctico para apreciar debidamente los resultados obtenidos por la implantación enfitéutica, mostraba á los legisladores de nuestra patria la evolución que en ella se iba operando, y que continuamente era causa de modificaciones.

Por eso nuestras Cámaras comprendieron la imposibilidad de recurrir al planteamiento definitivo de la enfitéusis. Era necesario antes ensayar el sistema, para deducir de los resultados la conveniencia ó no de su adopción. Así en el artículo 4.° de la ley se establecía, que vencido el término de los cinco años, por los cuales

se daban en enfitéusis los terrenos, el P. E. instruiría á la Legislatura de sus observaciones para otorgar la continuación del contrato con el mismo cánon, ó la venta de los terrenos públicos á censo redimible.

Como se ve la ley de 17 de Mayo de 1833, no era nada más que un ensayo del sistema; efectuándose su planteamiento de la siguiente manera: las tierras públicas destinadas al pastoreo, no poseídas por más de veinte años, se daban en enfitéusis por el término de cinco, que empezaban á correr desde la promulgación de la ley. El que recibía tierras en enfitéusis, debía de abonar al tesoro público el cánon correspondiente á un dos por ciento anual, sobre el valor de tasación; empezando á correr dicho cánon desde el día que el enfitéuta tomara posesión del terreno. Para la avaluación de éste, se nombraba un juri compuesto de cinco propietarios, dos por el Poder Ejecutivo, dos por el interesado, y el quinto por los cuatro reunidos; el cual juri al fijar el precio de los terrenos, cuyo mínimum no debía de bajar de $ 500 legua cuadrada, estaba autorizado en caso de discordia por alguna de las partes, á ser integrado por otros cuatro propietarios—nombrados dos por cada parte—y juntos los nueve decidirían irrevocablemente el precio.

Igual procedimiento de avaluación se seguiría en el caso de que al terminar los cinco años, resolviera el Poder Ejecutivo ordenar la venta de los terrenos á favor de los enfitéutas.

Y por último se cometía al Poder Ejecutivo—y por el artículo 8—la reglamentación de la ley en lo referente á los plazos que debía pagarse el cánon, y al modo y forma de instrucción de los expedientes de la materia.

De acuerdo con esa autorización, el Poder Ejecutivo

con fecha Agosto 3 del mismo año, dictó el decreto reglamentario, disponiendo:

1.° Serán distribuídas en enfitéusis las tierras de propiedad pública destinadas al pastoreo que se encuentren baldías; y las poseídas por veinte años ó menos.

2.° Las tierras poseídas por más de veinte años hasta cuarenta, podrán denunciarse para ser obtenidas por moderada composición, en el término de seis meses por los poseedores y pasado ese término por cualquiera, pues entonces se considerarían como baldías.

3.° Para el caso de moderada composición, el avalúo se hará conforme á la ley, y el pago será el de un tercio del valor dado con exclusión de todo otro derecho.

4.° El enfitéuta que deje pasar dos años sin satisfacer el cánon, constando que ha sido requerido, perderá su derecho, quedando el dominio consolidado en el dueño directo, y podrá ser denunciado el terreno como baldío.

5.° No podrán los enfitéutas transferir su dominio útil por cualquier contrato, sin expreso consentimiento del Receptor del Departamento, bajo pena de perder su derecho.

6.° Para obtener un terreno en enfitéusis, serán dirigidas las solicitudes al Gobierno, quien con la constancia de no estar denunciado el terreno, las mandará pasar al Juez Territorial para que reciba la información de ser propiedad pública, poseída por el denunciante ó baldío. Si no se acreditan esas calidades en la información, el juez dará cuenta con las diligencias.

7.° Resultando de la información que el terreno es de propiedad pública, poseído por el denunciante, ó baldío, el juez con conocimiento de aquél, nombrará el agrimensor para proceder á la mensura, deslinde y amojonamiento, dirigiéndole al efecto el expediente.

8.° El agrimensor en dichas diligencias, ejercerá las funciones de juez, con arreglo al artículo 7.° del decreto de Diciembre 19 de 1831, y será responsable al interesado de todos los perjuicios ocasionados por defectos facultativos en la operación; recomendándose á los agrimensores la conciliación de cualquiera desavenencia entre los colindantes y linderos, y no pudiéndola obtener, practicará las diligençias según lo crea debido, y con informe instruído de la oposición devolverá el expediente al juez, quien lo elevará á sus efectos al superior (Poder Ejecutivo).

9.° Practicadas las operaciones del agrimensor, sin oposición, éste agregará las diligencias y plano al expediente y lo remitirá al Jefe Político del Departamento, quien luego de recibir lo obrado procederá á la formación del juri ordenado por la ley para la avaluación del terreno. Efectuada ésta, remite el citado Jefe Político el expediente al Poder Ejecutivo, quien previo informe de la Comisión Topográfica en lo facultativo, resolverá sobre las diligencias de mensura, etc.; aprobadas éstas se ordenará la liquidación por la Contaduría General, la que verificada con precedente vista fiscal, y tomada razón en Colecturía, se dará por concluído el expediente, y pasará á la Escribanía de Hacienda, para extender la respectiva escritura por cuenta del enfitéuta, y en la cual se expresará el Departamento en que está ubicado el terreno, la extensión de éste, linderos, cánon designado, tiempo de duración del contrato según la ley, y las condiciones que bajo los números 4.° y 5.°, hemos indicado.

En resumen, esas son las principales disposiciones de la reglamentación de la ley de enfitéusis, que nos interesa conocer.

Con fecha Octubre 30 del mismo año, se da un decreto dejando sin efecto el artículo 4.° de la reglamentación y disponiendo que entre tanto la ley no fije el valor de las tierras de pastoreo poseídas por más de 20 años, susceptibles de darse á moderada composición, el pago de ellas se hará en Tesorería con arreglo al precio de 500 pesos la legua cuadrada, establecido por el artículo 6.° de la ley. Justificando el decreto, el Poder Ejecutivo decía: que la ley no había determinado el valor de las tierras de pastoreo poseídas por más de 20 años, á admitirse á moderada composición y observando que por el artículo 4.° del decreto 2 de Agosto, reglamentario de la ley de 17 de Mayo último, se ordena el pago de un tercio del valor dado á éstas, con exclusión de todo otro derecho y que las liquidaciones se hacen generalmente con gran perjuicio de los intereses de la Nación, tomando por base dicha proporción sobre la cantidad de quinientos pesos, mínimum del valor señalado á la legua cuadrada por la ley: por lo que se introducían esas aclaraciones.

La *enfitéusis* en el gobierno de Rivera, quedaba incorporada á la legislación agraria. Durante el resto de la administración del primer presidente constitucional, no se observan más leyes, ni reglamentaciones sobre el sistema: él queda firme.

Siguiendo con el examen agrario de la administración que nos ocupa, nos encontramos con el célebre decreto —por las discusiones legales y políticas á que ha dado lugar—de Diciembre 23 de 1833.

Venía él, según dice su preámbulo, á cortar la peligrosa lucha entre poseedores y propietarios de terrenos abandonados en el curso de la revolución, asegurando á aquéllos el tranquilo goce de lo que hubieron

por mano del tiempo y las circunstancias, sin defraudar á éstos del derecho que pueda competirles por cualquiera título legítimo. Medidas justificadas por el Poder Ejecutivo, diciendo, que por la circular de 12 de Diciembre de 1831 y el acuerdo de 13 de Enero del año siguiente [181], el Gobierno se había constituído hasta cierto punto en garante del mantenimiento de los dichos poseedores en el goce de sus adquisiciones, y que para el cumplimiento de ello, se dictaba lo siguiente:

1.° Los terrenos de propiedad particular, que se hallen en el caso de la circular y acuerdo citados, serán adjudicados en toda propiedad á sus poseedores, salvo el derecho de los propietarios en los términos que con ellos se estipularen, habida consideración al mérito de las personas y urgencia del Erario Nacional.

2.° Los propietarios que coadyuvando las miras del Gobierno, quieran hacerle una cesión anticipada de todas sus acciones y derechos ciertos ó dudosos, serán resarcidos de los perjuicios que este decreto pueda irrogarles; quedando aprobadas las transacciones celebradas en ese sentido y autorizado el Ministro de Hacienda para efectuar las que se propusieran en adelante, así como á formar las instrucciones para el reparto y adjudicación, que se efectuará por comisiones especiales, á la brevedad posible y con economía de trámites y expensas, *pero sin faltar á los principios de equidad* que han dictado esta medida.

A Febrero 6 de 1834, se tira un decreto suspendiendo las denuncias de terrenos de propios, no apoyadas en

(181) La circular y acuerdo citados, se hallan en la «Legislación Vigente» de Goyena, página 1820; no lo hemos reproducido por considerarlo innecesario, desde que su valor sólo es histórico.



el título de posesión; debiendo los terrenos que por esa causa quedaren vacantes, estar afectos á la caja de amortización, no pudiéndose efectuar su venta, sino por convenios particulares con el Gobierno y dicha caja, y extendiéndose esta medida á los terrenos denunciados antes de ahora, con título de posesión, ó sin él, cuya venta no se hallase perfeccionada por culpa ó morosidad de los denunciantes, hasta fines del de la fecha (del decreto).

Por decreto de Enero 23 de 1835, el Poder Ejecutivo destina las tierras situadas entre el Río Uruguay, Arapey Chico y Yacuy, para fomento de la población de Belén.

Mensuradas y deslindadas dichas tierras, se destinaría la parte precisa para solares, que se darían en propiedad á los que quisiesen establecer allí su domicilio, y el resto se dividiría en chacras á darse en usufructo gratis por ocho años, al fin de los cuales pagarían moderado arrendamiento acordado con el Gobierno; teniendo la preferencia los usufructuarios para el caso de disponerse la enajenación del dominio directo. También se dejaría el terreno para pastoreo de los ganados de los pobladores; quedando autorizado el Comandante General de campaña para las referidas operaciones y distribución.

El objeto del decreto era reconcentrar en un punto todos los individuos errantes por la campaña, sin tener hogar ó viviendo de agregados en las estancias.

Ese decreto venía á cerrar el período agrario de la administración Rivera [132]; pues después de aquel esa legislación no fué aumentada durante su gobierno.

(132) Los decretos de 28 de Noviembre, 3 y 22 de Diciembre de 1831, eran un avance tan manifiesto á las atribuciones del Poder Legislativo, que quedaron, al poco tiempo de ser dados, en desuso; razón por la que no los hemos considerado.

35. Sustituído Rivera en el Poder Ejecutivo por el Brigadier General don Manuel Oribe, el 1.° de Marzo de 1835, expide éste su primer decreto con relación á la tierra, el 14 de Marzo, disponiendo que el precio mínimum que fije el juri á las tierras de pastoreo, á venderse en moderada composición, sea de 1000 $ la legua cuadrada.

Por decreto de 6 de Abril de 1835, se dispone que en caso de fallecimiento de los enfitéutas, y mientras estén indivisos sus bienes, deben pagar el cánon los albaceas ó encargados de los bienes; y que los sucesores en el goce y continuación de los contratos enfitéuticos, presentarían los títulos con los justificativos competentes, para que fuesen anotadas las transferencias á su favor en la Contaduría General y Comisión Topográfica.

La ley de Abril 30 de 1835, vino á solucionar la cuestión sobre sobras de campos, que hasta entonces había dado lugar á infinidad de pleitos.

Ella disponía lo siguiente:

Artículo 1.° No son denunciables sobras de campos, dentro de los límites naturales ciertos y conocidos, bajo de los que hubiese sido hecha la donación, ó admitida la denuncia.

2.° No lo son dentro de las divisas ó marcos señalados en la mensura que se hubiese hecho consecuente á la donación ó denuncia.

3.° Si los campos aún no hubiesen sido pagados al Estado, los poseedores de más de *veinte* años con denuncia ó sin ella, serán admitidos dentro de un año, contado desde la promulgación de la presente ley, á moderada composición para obtener la propiedad, precediendo, entre los que no lo hayan practicado, la mensura y avalúo de costumbre.

4.° Los poseedores de campos públicos por más de *diez* años, serán preferidos á cualquier otro denunciante de fecha posterior á la posesión para adquirir la totalidad de los terrenos ocupados con arreglo á la ley de enfitéusis, ú otra que se diere, siempre que se presenten á denunciarlos dentro de un año, contado desde la promulgación de esta ley.

5.° Los poseedores de menos de *diez* años, serán preferidos á los denunciantes posteriores para la adquisición en la misma forma del artículo precedente, de las cuatro quintas partes del término dicho de un año.

6.° Los denunciantes no poseedores de tierras públicas ó que entraren á poseerlas con posterioridad á la promulgación de la presente ley, serán preferidos para la adquisición de aquellas con la limitación del artículo anterior, por la fecha más antigua de las denuncias.

7.° A los denunciantes de que habla el artículo anterior, podrá concedérseles cinco leguas cuadradas.

8.° Toda denuncia después de admitida, para que se considere subsistente, deberá ser diligenciada hasta la conclusión y despacho del título correspondiente, dentro del término de ocho meses, si no es que obtuviere prórroga con causa justificada de entorpecimientos involuntarios que hubieren ocurrido.

9.° La quinta parte sobrante á consecuencia de lo dispuesto en los artículos 5.° y 6.°, y los terrenos públicos que no estén ocupados ó denunciados antes de la promulgación de la presente ley, se reservarán por el Gobierno para darse en enfitéusis á los individuos que estuvieren ocupando propiedades ajenas.

10. La ubicación de dicha quinta parte será á elección del denunciante, pero sin dividirse.

11. En defecto de títulos originales, la propiedad

de las tierras se justificará por cualquiera de los medios que permite el derecho; y esta propiedad la tienen igualmente los poseedores de más de *cuarenta* años sin interrupción.

Los artículos 12 y 13 prescriben que toda denuncia antes de ser admitida por el magistrado al efecto encargado, debe asentarse en un libro especial que correrá á cargo de un escribano público y en él se expresará el año, mes, día y hora en que se hace el asiento, firmando el escribano y denunciante.

Hemos transcrito la ley de 1835, por considerarla una de las más notables que registra nuestra legislación agraria; ley de la cual provienen muchísimos títulos de propiedad de campos (188).

Por decreto de Abril 29 de 1835, se dispuso que todo individuo que hiciese traspaso á otro de cualquier terreno de propiedad pública poseído en enfitéusis, bien sea en el todo ó parte, se presentara á la Comisión Topográfica acompañando sus títulos y acreditando el cánon correspondiente á la parte que enajene; no debiendo los escribanos públicos extender las escrituras de esos traspasos, sin que antes acredite el vendedor estar inscripto en los registros del Departamento Topográfico y haber cumplido con lo ordenado.

Por ley promulgada en Junio 20 de 1835, se autoriza al Poder Ejecutivo para enajenar la propiedad de los terrenos de pastoreo, dados en enfitéusis; debiendo hacerse la venta á favor de los poseedores solicitantes, y siguiéndose la ley de 17 de Mayo de 1833 para reglar tales enajenaciones.

Reglamentando la ley de Abril 30 de 1835, dió el Po-

(188) Manuel R. Alonso. Estudio sobre tierras.

der Ejecutivo un decreto con fecha 27 de Junio del mismo año, por el que se disponía:

1.° Todo denunciante de tierras públicas es obligado á manifestar al tiempo de hacer su denuncia, si el terreno que pide está valuto, ó poseído por el mismo denunciante, ó un tercero, y sin este requisito no será admitida ni se le dará curso.

2.° El denunciante será obligado á justificar con citación de los colinderos del campo denunciado, la calidad de poseedor ó de estar valuto el terreno que solicita; sin esta circunstancia no se procederá por los Jueces á medir terreno alguno.

3.° El denunciante que no presente concluídas las diligencias para expedírsele el título, dentro de ocho meses, perderá el derecho de su denuncia y podrá admitirse la de cualquier otro.

4.° La posesión de 40 años—no interrumpida—para asegurar la propiedad, de que habla el artículo 11 de la ley, deberá justificarse en juicio contradictorio con el fiscal, por ante los tribunales competentes.

5.° La posesión se considera interrumpida, por haber dejado de poseer, ó por haber sido denunciado el campo como de propiedad pública, ó por haber sido los poseedores citados ó emplazados para denunciarlos ó comprarlos, y no haberlo verificado en oportunidad.

6.° Se comete al Escribano de Hacienda, el libro de que hablan los artículos 12 y 13 de la ley.

El decreto del Poder Ejecutivo de Septiembre 22 de 1837, fija como mínimum del precio en que pueden ser tasados los campos de pastoreo, que han de venderse á moderada composición, en la cantidad de 1,500 pesos la legua cuadrada.

Por la ley de Junio 13 de 1838, se dispuso que todas

las ventas de los terrenos del ejido de Montevideo, hechas de acuerdo con la ley 17 de Marzo de 1831, eran válidas y subsistentes, y que cualquiera posesión conferida en ellos, en virtud de títulos no emanados de enajenaciones del Poder Ejecutivo, eran de ningún efecto legal. Siendo preferidos los entonces ocupantes de las tierras del ejido, no enajenadas por el Gobierno, para su adqüisición por el tanto.

El 16 del mismo mes y año, se promulgó otra ley con relación también al ejido, reconociendo á todos los que tuviesen títulos originales expedidos por el Gobierno español que acreditasen habérseles concedido terreno en el ejido, la propiedad de ellos, ó el derecho á percibir lo que hayan producido en el caso de haber sido enajenados conforme á la ley de Marzo 17 de 1831. No extendióse lo expuesto á aquéllos, que sin embargo de tener títulos originales y legítimamente expedidos, contengan éstos alguna cláusula ó cláusulas por las que se deduzca que la concesión del terreno no fué sino en precario. Y por último, concedía la ley á los individuos, que al tiempo de enajenarse los terrenos del ejido hubiesen estado en posesión natural de alguna parte de ellos, en virtud de títulos como los expresados en el artículo 1.°, el importe según el precio de la venta de aquella parte que ocupaban.

Con estas dos últimas leyes sobre el ejido de Montevideo, quedaba terminada la cooperación que el Gobierno de Oribe prestó á la legislación agraria. La batalla del *Palmar* del Arroyo Grande, fué precursora de su caída. El triunfador de ella, General Rivera, hacía su entrada en Montevideo el 11 de Noviembre de 1838, y con el título de General en Jefe del Ejército Constitucional, era encargado provisionalmente del Poder Ejecutivo.

36. Elevado Rivera por segunda vez á la presidencia de la República, el 1.º de Marzo de 1839, se vé transcurrir el tiempo desde su ascensión al poder, hasta el principio de la *Guerra Grande*, sin que la *tierra* sea objeto de atenciones. Otras ocupaciones más graves tenían que absorber el tiempo á aquel Gobierno.

La guerra con Rosas, prólogo de la invasión de Oribe, tenía forzosamente que obligar á la administración de Rivera á dejar de lado cuestiones, que embargándole tiempo,—necesario para dedicarlo á los más vitales intereses de la patria en peligro,—envolvían problemas que para su resolución, exigían el estado de paz,—de la cual desgraciadamente en ese entonces carecía el país, —y faltando esas condiciones, nada más natural que la legislación agraria haya tenido que permanecer estacionaria en el lapso de tiempo referido.

El 16 de Febrero de 1843, una salva de 21 cañonazos anunciaba á Montevideo, su sitio, dando comienzo á la grandiosa epopeya, que con el nombre de la *Guerra Grande* ha pasado á la historia.

Encargado don Joaquín Suárez del Poder Ejecutivo durante el sitio, sólo una ley con atingencia *territorial* se expidió y es la de Octubre 21 de 1843.

Por ella se autorizaba al Poder Ejecutivo para empeñar, hipotecar y vender todas y cualquiera propiedad pública existente en todo el territorio de la República, sin restricción ni limitación de alguna especie; debiendo en cualquiera de esos casos dar aviso el Poder Ejecutivo al Poder Legislativo, y siendo venta, cuidar que llevase pacto de retroventa por un término bastante á poder verificar el rescate.

Terminada la *Guerra Grande* (Octubre de 1851), se celebraron comicios é instaladas las cámaras legislati-

vas, eligieron presidente constitucional de la República á don Juan F. Giró (1.° Marzo de 1852).

37. La primera ley expedida en esa administración con relación *agraria*, lleva la fecha de Julio 9 de 1852. Por ella se dispuso que todas las tierras y propiedades públicas quedaban afectadas á la amortización de la deuda general del Estado; no pudiendo ser ellas enajenadas, ni admitiéndose más denuncias, ni dando curso á las que estaban en trámite. También disponía la ley el proceder inmediatamente —y al efecto de ella —á la mensura general del territorio, conforme á los títulos legítimos presentados por los particulares. Esa operación no fué llevada á cabo.

Por ley de Julio 23 de 1853, se resuelve hacer donación de los solares y chacras de los pueblos Constitución, Cuareim, Treinta y Tres, Santa Rosa y Villa de Artigas, creados por ley de Julio 11 de 1852, los dos primeros, y los otros por leyes de Marzo 10 de 1853, Mayo 27 de 1853 y Julio 6 de 1853, respectivamente.

Esas donaciones serían efectuadas á familias nacionales, con preferencia; debiendo las Juntas E. Administrativas de los Departamentos, á que dichos pueblos pertenecían, expedir los títulos de propiedad sin gravamen alguno.

El 25 de Septiembre baja de la presidencia el señor Giró; la revolución del 18 de Julio había producido esa caída.

El triunvirato compuesto de los brigadieres generales Lavalleja y Rivera, y coronel Flores—y el cual se integró con don José Zuvillaga—asume la dirección del país (Septiembre 25 de 1853).

Poco tiempo duró esa forma de gobierno, pues por muerte de Lavalleja (Octubre 22) y de Rivera, seguida

al poco tiempo, se encuentra Flores al frente de la situación.

En tanto que duró ese gobierno provisorio, como el también provisorio de Flores — hasta su elección — no se encuentra ninguna disposición concerniente al objeto de nuestro trabajo.

Nombrado Flores presidente constitucional de la República el 12 de Marzo de 1854, por los años que faltaban para complementar el período de Giró,—expide con fecha Julio 13 de 1854 un decreto fijando el plazo de dos meses á los enfiteutas del departamento de la capital, y de seis meses á los de los demás departamentos, para presentarse á abonar el canon que adeudaban, y que de no hacerlo así perderían sus derechos, quedando el gobierno habilitado para enajenar las tierras que ocupaban.

A Noviembre 11 del mismo año se tira otro decreto, diciendo: que habiéndose vencido con exceso el término dado á los enfiteutas de la capital para presentarse á satisfacer el canon que adeudan, se resolvía conceder un mes más para poner en ejecución lo dispuesto en la última parte del decreto anterior, que hemos extractado.

Por ley de Junio 30 de 1855, se crea un registro en cada pueblo, cabeza de departamento, para la toma de razón de las escrituras de venta, permuta ó donación de toda clase de bienes raíces.

Por decreto de Agosto 7 del mismo año, se nombra encargado para el registro de Montevideo; disponiendo que en los otros pueblos, cabezas de Departamento, esté él á cargo de los escribanos de los Juzgados Ordinarios, y en donde no los hubiese, á cargo de los Alcaldes.

Renuncia Flores la presidencia en Septiembre, á con-

secuencia de la revolución que se le hace; sustituído en el gobierno provisional por don Manuel B. Bustamante (11 Septiembre 1855,—15 Febrero 1856), y don José M. Plá (15 Febrero—1.° Marzo 1856), como presidentes del Senado en ejercicio del Poder Ejecutivo, no se observa en todo ese tiempo ninguna resolución legislativa, ni ejecutiva, que tenga relación con la *propiedad territorial.*

38. Elegido presidente de la República el 1.° de Marzo de 1856, don Gabriel A. Pereira, expide con fecha Septiembre 5 de 1856 un decreto mandando se tengan en cuenta la ley de Abril 30 de 1835 (184) y el decreto de Junio 27 del mismo año, para su más puntual observación; y disponiendo que si al procederse á la mensura de un terreno denunciado por un tercero, resultare ser sobras de las que habla la ley de Abril 30 de 1835, y el poseedor se opusiere, se suspendería la operación, dando cuenta.

Si la mensura se hubiere decretado en virtud de una prueba testifical falsa, los testigos declarantes quedarían sujetos á las responsabilidades de la ley y á los daños y perjuicios. A iguales penas también estarían sujetos los testigos falsos para acreditar posesión ó prescripción de terrenos fiscales.

Los Jefes Políticos nombrarían en cada sección de su Departamento, una comisión de dos vecinos que, asociados con el comisario respectivo, levantasen un registro de todos los propietarios y poseedores de terrenos de propiedad particular y de propiedad pública;

(184) El decreto dice Abril 27 de 1835; pero hay en esto equivocación, puesto que la fecha de una ley es la de su promulgación, que fué el día 30, con la sola excepción del caso indicado por el artículo 69 de la Constitución.



exigiéndoles los títulos y documentos respectivos, y en su defecto una declaración del motivo ó causa de su posesión ú ocupación con expresión del tiempo que están en el terreno.

Los documentos se extractarían en el registro y se devolverían con nota de la comisión.

En el mismo registro se asentaría la declaración del que no tuviese título ó documento, y así en el extracto indicado, como en la declaración, se expresarían el área y los límites del terreno.

El registro se pasaría al Jefe Político, quien lo elevaría original al Poder Ejecutivo, dejando una copia en su archivo, y remitiendo otra copia á la Junta E. Administrativa.

El registro original se destinaría á la Comisión Topográfica.

Los poseedores ú ocupantes de terrenos de propiedad pública, ó que la comisión del registro presuma ser de propiedad pública, ó que no tengan título, serán emplazados á denunciarlos en enfiteusis dentro de sesenta días de la intimación.

La Comisión Topográfica queda encargada para informar en cualquier expediente que se inicie ó iniciare para acreditar prescripción de terrenos; la cual manifestará cualquier circunstancia que, con relación al terreno, aparezca de sus registros.

La ley de Abril 8 de 1857, interpretando el artículo 11 de la de Abril 30 de 1835, que acuerda la propiedad de las tierras públicas á los poseedores de más de *cuarenta años,*—dispone que ella se refiere únicamente á los que á la fecha hubiesen ya poseído sin interrupción ese número de años. La autoridad de la cosa juzgada, las transacciones y decisiones arbitrales consentidas,

serían respetadas; pero sin perjuicio de los medios legales que competan al Fisco para obtener su reposición ó su rescisión.

La ley de Mayo 23 de 1857, dispuso que los campos de los herederos de Alzáibar, comprados por el Estado, que no hubiesen sido enajenados por éste, vuelvan por reversión á dichos herederos, y aquellos que se hubiesen enajenado les serán indemnizados con otros de propiedad pública de igual área, cuya localidad designarían los interesados, sin que de ello resulte perjuicio de tercero.

La ley de Abril 29 de 1858, manda suspender toda tramitación de denuncias de tierras públicas,—no admitiéndose ningún pedimento de denuncia. Todo hasta nueva resolución de la Asamblea.

El Poder Ejecutivo por decreto de Octubre 25 de 1859, dispone que las Juntas E. Administrativas de los Departamentos, se sujeten con relación á los ejidos de los pueblos, á las disposiciones legales que rigen la materia, y son las consignadas en las Leyes de Indias y demás códigos que fueron declarados en vigor al jurarse la Constitución; derogando el decreto de Mayo 17 de 1827, con excepción del artículo 9.° y condición 4.ª, y declarando que de conformidad con las Leyes de Indias, y particularmente con las de los títulos 7.° y 12.° del Libro 4.°, las Juntas Económico Administrativas de los Departamentos del interior, cumplirán y harán cumplir lo siguiente: que las tierras designadas para el ejido de los pueblos, han debido y deben considerarse exclusivamente destinadas para su crecimiento y labranza, á diferencia de las dehesas y terrenos designados para los pastos comunes de los labradores y vecinos; quedando las Juntas Económico Administrativas

encargadas de establecer la más conveniente división entre los terrenos designados para uno y otro objeto. A cada poblador no podrá donársele más que una suerte de chacra y un solar en el pueblo, hasta que haya adquirido el dominio de los primeros que pidiese ó los haya perdido por el no cumplimiento de las obligaciones legales que se impuso al aceptarlos. Que nadie ha adquirido ni adquiere dominio en los solares y chacras que se hayan repartido ó se repartiesen en adelante, si no ha construído habitaciones en los pueblos, y establecido y conservado trabajos de labranza en las chacras durante el término de cuatro años, y sólo pasado ese tiempo podrá vender ó disponer de la propiedad como de cosa propia. El término señalado á los agraciados para tomar posesión de los solares y de las tierras y plantar los límites y confines de las chacras de árboles, siendo tiempo, es de tres meses; pasado ese plazo, si no lo hubiesen hecho ó estuviesen haciendo, la donación se reputará nula, y los terrenos podrán darse á cualquier otro poblador. Se prohibe la aglomeración de adquisiciones en nombre de diversos miembros de una misma familia, á menos que se constituyan realmente en nuevas familias ó pobladores, ó hayan adquirido antes por la residencia ó labor de *cuatro años*, el dominio de las primitivas donaciones.

A los agraciados antes del decreto con solares ó chacras y que tengan término mayor — que el señalado para poblar y tomar posesión — dado por las Juntas E. Administrativas, se les respetará ese término, pero vencido se estará á las disposiciones generales.

Al donatario que da lugar á la nulidad de la donación por falta de cumplimiento á las obligaciones que se han expresado, no podrá volverse á donar el mismo sitio ó

chacra, sino por segunda y última vez. Nadie puede conservar chacras sin cultivar, ni solares sin edificar, á menos de haber adquirido antes el dominio por la población, y labranzas continuadas por los *cuatro años*. A los que están poseyendo, se les señala cuatro meses para empezar la población y labranza respectiva; pasado ese período podrán los terrenos ser adjudicados á otros. Estando ausentes el término será de un año.

Respecto de los terrenos en que se hubiese adquirido el dominio, y que después aparezcan abandonados, las Juntas E. Administrativas llamarán nominalmente á los dueños ó sus herederos, por medio de edictos, durante el término de *un año*; publicándose esos edictos por la prensa cada tres meses; vencido aquel plazo se dará cuenta del resultado al Poder Ejecutivo para la resolución que corresponda.

Se encarga á las Juntas E. Administrativas, que expresen en los títulos expedidos la donación y demás disposiciones legales y reglamentarias contenidas en el decreto.

En suma esas son las principales disposiciones que contiene el decreto de la referencia; el cual es el último de interés *agrario* expedido por la administración Pereira.

39. Elegido don Bernardo P. Berro para presidente constitucional, el 1.° de Marzo de 1860, hallamos que el primer decreto dado — y que nos interesa conocer— con relación á la tierra fiscal, es de Agosto 28 de 1861. Por él se dice que necesitándose fondos para cubrir el déficit del presupuesto general de gastos para el año 1862, é ínterin el Cuerpo Legislativo no determinaba sobre la enajenación de las tierras públicas, el Poder Ejecutivo decretaba:

1.° Los ocupantes de tierras públicas en los Departamentos del interior, se presentarían dentro de los tres meses de publicado el decreto, á los Jefes Políticos respectivos á formalizar contrato de arrendamiento por el campo que ocupan.

2.° El término del arrendamiento sería hasta que el Cuerpo Legislativo determinara sobre la enajenación de los dichos terrenos, ó disponga de cualquiera otra manera de ellos.

3.° El precio del arrendamiento por las tierras de pastoreo, sería á razón de 200 $ anuales la suerte de estancia, pagaderos dentro de los seis primeros meses de cada año de arrendamiento.

4.° Los Jefes Políticos llevarían un libro para asentar los contratos que celebraran, y pasarían mensualmente al Ministerio de Hacienda una relación de los que hubiesen efectuado.

5.° Pasado dicho plazo, el mínimo del arrendamiento sería de 300 $ anuales, y el Poder Ejecutivo dictaría las medidas convenientes para compeler á los que no se presentasen.

6.° Se recomendaba á los Jefes Políticos dar al decreto la mayor publicidad.

Por decreto de Octubre 16 de 1862, se declara que en la calificación de bienes fiscales ignorados, á que hace referencia el decreto de Mayo 22 de 1860—que adjudica á los denunciantes la cuarta parte—no se hallan comprendidas las tierras públicas.

El Poder Ejecutivo por decreto de Enero 12 de 1864, transfiere á la Junta E. Administrativa de Montevideo, todos los derechos que asisten al Fisco sobre los terrenos ubicados en el ejido de la ciudad, y en la jurisdicción de propios del extinguido Cabildo de Montevideo,

para que el producto de la venta de los de propiedad pública, lo adeudado por compra, censo ú otro título cualquiera, sea invertido en trabajos de embellecimiento de la capital, ó en obras de utilidad pública para comodidad de sus habitantes.

El decreto antecedente cierra el período territorial de la administración Berro.

40. Dificultosa se presentaba la elección de persona que debía de suceder en el Ejecutivo, á aquel ciudadano. El estado de revolución en que se hallaba el país desde la invasión del General Flores, había imposibilitado las elecciones á la representación nacional.

Sólo existía un cierto número de Senadores en el ejercicio del cargo—pues el resto había cesado ó se excusaba de asistir á las sesiones—y con los cuales se constituyó *quorum* el 18 de Febrero para designar presidente del Senado—recayendo el nombramiento en don Atanasio C. Aguirre. Conseguido que el Senado tuviera su presidente, se creyó resuelto el problema constitucional de la elección del Ejecutivo. En efecto, el 1.° de Marzo se operaba la trasmisión del P. E. del señor Berro al señor Aguirre, como presidente del Senado en ejercicio de aquel poder.

En el período del señor Aguirre existen dos decretos sobre tierras fiscales, que por la importancia que tienen—pues de ellos dimanan muchos títulos de terrenos en la ciudad, tanto urbanos como submarinos—así como por el hecho de no figurar en ninguna colección legislativa, creemos conveniente el reproducirlos íntegramente. Dicen así:

Ministerio de Hacienda.

DECRETO

Montevideo, Octubre 6 de 1864.

«Siendo uno de los primordiales objetos del orden » constitucional, proveer á la común defensa y tran» quilidad interior, establecer justicia á todos sus habi» tantes, promover el bien y felicidad general, asegu» rando los derechos y prerrogativas de su libertad civil » y política, propiedad é igualdad.

» Y considerando que está especialmente cometido » al P. E. por el artículo 70 de la Constitución, la con» servación del orden y tranquilidad en lo interior y la » seguridad en el exterior;

» Que establecidos esos fines y objetos no pueden fal» tar los medios de llenarlos cumplidamente;

» Que amenazadas las instituciones y la independen» cia de la República por las hordas que encabeza el » traidor Venancio Flores, es deber del P. E. poner » en práctica todos los medios de salvar tan preciosos » bienes;

» Que no existiendo Cuerpo Legislativo que habilite » al Gobierno con los recursos indispensables para aten» der á los gastos extraordinarios que demanda la si» tuación especial en que se halla la República, está en » facultad del P. E. arbitrarlos según el espíritu de los » textos constitucionales antes citados, el Presidente de » la República ha acordado y decreta:

» Artículo 1.° Todos los poseedores de terrenos fis» cales, tanto de la Capital como en su departamento, » que quieran obtenerlos en propiedad, se presenta-

» rán al Ministerio de Hacienda en el término de ocho
» días, contados desde la publicación del presente de-
» creto.

» Art. 2.° Pasado dicho término se procederá á la
» venta de los mencionados terrenos en remate público,
» previa tasación, no teniendo sus actuales poseedores
» derecho alguno de preferencia para su compra.

» Art. 3.° Los terrenos fiscales, que no estén poseí-
» dos por particulares, pueden ser denunciados por cual-
» quiera que pretenda obtenerlos en propiedad.

» Art. 4.° Comuníquese y publíquese.

AGUIRRE.

ANTONIO DE LAS CARRERAS.

Ministerio de Hacienda.

DECRETO

Montevideo, Octubre 31 de 1864.

» En la necesidad de deslindar las atribuciones de la
» Inspección de Obras Públicas y de la comisión ava-
» luadora de los terrenos admitidos á denuncia y ena-
» jenación por decreto de 6 del corriente y con el fin
» de reglamentar definitivamente sus procedimientos
» y determinar los derechos particulares relativos.

» El Presidente de la República ha acordado y de-
» creta:

» Artículo 1.° Las funciones de la Inspección de
» Obras Públicas, son las siguientes:

» 1.° Informar lo que le conste sobre la calidad de
» públicas que se dé á las propiedades.

» 2.° Adjuntar siempre que sea posible y desde el

» primer informe un croquis que aproximadamente fije
» la forma y ubicación de los terrenos.

» 3.° Practicar por medio de alguno de sus miembros
» las operaciones de mensura ó deslinde que se orde-
» nasen.

» Art. 2.° La comisión avaluadora procederá equita-
» tivamente, sin sujeción rigurosa á los valores corrien-
» tes en plaza, cual si las ventas hubiesen de hacerse á
» moderada composición; esta regla podrá aplicarla con
» mayor latitud á los propietarios que pretendan ad-
» quirir sobras de sus terrenos en la época presente.

» Art. 3.° Las reglas de procedimientos fijadas en
» los artículos anteriores son aplicables á las denuncias
» que ya están en trámite.

« Art. 4.° Las denuncias antiguas que no fueran re-
» novadas en la actualidad no tendrán derecho prefe-
» rente, sino desde el día de la renovación.

» Art. 5.° Comuníquese, etc. [135].

AGUIRRE.

ANTONIO DE LAS CARRERAS.»

Terminado el cargo de presidente del Senado el 15 de Febrero de 1865, Aguirre es sustituido por don Tomás Villalba, quien emprende negociaciones de paz con Flores, que dan por resultado (20 de Febrero) de quedar establecido el *Gobierno Provisorio*, cuya primera magistratura asume el referido general.

41. El primer decreto aparecido en el Gobierno Pro-

(135) Estos decretos se hallan en el diario «La Reforma Pacífica»; el primero en el número 1804 y el segundo en el número 1825, de fechas 7 de Octubre y 31 de Octubre de 1864, respectivamente. Biblioteca Nacional.

visorio del general Flores, con interés agrario, lleva la fecha de Marzo 11 de 1865. Por él se declaran nulas y de ningún valor, ni efecto legal, las enajenaciones de terrenos de propiedad pública efectuadas por las anteriores administraciones, y en virtud de lo dispuesto por el decreto de Octubre 6 de 1864. Los compradores de los terrenos indicados, serían reembolsados de sus precios en el tiempo, y según la forma que oportunamente determinara el Cuerpo Legislativo; cometiéndose al Fiscal de Gobierno y Hacienda la reivindicación de dichos terrenos, como también la de las otras propiedades públicas.

Con fecha Septiembre 29 de 1865, se expide un decreto-ley anulando las donaciones y escrituras efectuadas por el general Oribe durante el asedio de la Plaza, y concebido así:

« Artículo 1.° Decláranse nulas y de ningún valor » ni efecto las donaciones y escrituras firmadas por el » finado general Oribe en la época referida.

» Art. 2.° Decláranse igualmente nulas todas las re» soluciones judiciales que hayan reconocido la legali» dad de aquellos documentos, en abierta contraposi» ción al citado decreto, (186) que ha estado y se halla » en completa vigencia.

» Art. 3.° Quedan los Tribunales de la República en » lo futuro, inhibidos de oir demandas y continuar co» nociendo en asuntos cuyos títulos tengan igual pro» cedencia.

A los pocos días de darse ese decreto, se tiró otro con fecha Octubre 13, dejando sin efecto, hasta nue-

(186) Se refiere al de fecha Octubre 16 de 1851, que deja sin efecto alguno, los actos emanados del general Oribe, durante el sitio.

va reconsideración, los artículos 2.° y 3.° del precedente.

El Gobierno provisorio por decreto de Marzo 9 de 1866, dispuso que hasta nueva resolución todos los campos fiscales que se hallasen en el caso de ser ubicados á favor de los acreedores de esta clase, se escriturarían solamente acreditándose, bién sea por instrumento público, bien por sumaria información de testigos, su calidad de estar baldíos ó desocupados por los mismos acreedores, ó por individuos que teniendo la condición de ocupantes legalmente justificada, estén convenidos con ellos por documentos públicos, en cuanto á la compra del derecho de propiedad ó la venta ó traspaso del de posesión, y que cuando en el transcurso de la tramitación para obtener la escrituración, se presentase algún ocupante del campo, haciendo oposición, se suspendería ella, hasta que vencido en juicio el opositor por sentencia definitiva pasada en autoridad de cosa juzgada, resulte no tener título legítimo de posesión.

Por decreto de Abril 28 del mismo año, se deroga el de fecha Agosto 28 de 1861, suspendiéndose el arrendamiento de tierras fiscales, hasta en tanto no se reglamenten la forma y condiciones de esos contratos.

El decreto de Mayo 2 de 1866, resuelve rescatar los derechos á ubicar tierras fiscales, que por resoluciones legislativas se debe á acreedores por diversos títulos ú origen, y que quisieren voluntariamente cederlos al Estado.

Al efecto, se emitirían títulos de deuda de á $ 500 al portador —denominándolos *títulos por rescate* de tierras — con un interés de 12 % anual, pagadero por trimestres; cuyo interés se pagaría con el arrendamiento de los campos fiscales, y con el producto del aumento sobre el impuesto de timbres.

La amortización de los títulos se haría por semestres, y constituiría su fondo el sobrante de las rentas destinadas al pago de intereses, y además el producto de las ventas de tierras fiscales, que no podrían venderse por menos de $ 10.000 la legua cuadrada. La amortización sería á la par.

Por cada suerte de estancia que se rescate, el Gobierno pagaría $ 5.500 en títulos, los cuales se admitirían en pago de las tierras vendidas por su valor escrito.

En lo primordial, ese es el extracto del decreto creatorio de los títulos «Rescate de tierras».

Con fecha Septiembre 5 de 1866, se deroga el decreto de Enero 12 de 1864, que transfería á la Junta Económico Administrativa de la Capital los derechos del Fisco sobre los terrenos del ejido y propios.

El decreto-ley de Enero 15 de 1867, por la importancia revestida por sus fundamentos, como por la doctrina sentada, es el más notable dictado durante el Gobierno del General Flores, por lo cual nos vemos obligados á transcribirlo íntegramente.

El está así concebido:

«Vista la ley de 30 de Abril de 1835 y,

» Considerando que las disposiciones contenidas en » sus artículos 1.° y 2.° *declarando no denunciables los » campos de propiedad fiscal que quedasen entre los lí- » mites naturales, ciertos y conocidos bajo de los que hu- » biese sido hecha la donación ó admitida la denuncia, » ni de las divisas ó marcos señalados en la mensura que » se hubiese hecho, consecuente á la donación ó denuncia,* » sólo han servido para ocultar una gran parte de la » propiedad fiscal, defraudando al Estado del usufructo » de ellas y de su libre disponibilidad;

» Considerando que lejos de haberse conseguido con
» tales disposiciones el objeto de dicha ley, expresado
» en su preámbulo, han sido por el contrario la causa
» eficiente de innumerables pleitos y cuestiones inso-
» lubles todavía;

» Considerando que después de las providencias, ya
» paternales, ya conminatorias, expedidas por todas las
» administraciones del país, que empiezan por el ar-
» tículo 3.° de la citada ley y concluyen por el artículo
» 5.° del decreto de 28 de Agosto de 1861, los ocupan-
» tes de *sobras* y de tierras fiscales no pueden ser con-
» siderados, sino como detentadores de la propiedad
» del Estado.

» Visto el final del artículo 11 de la misma ley, que
» autorizaba la adquisición del dominio de tierras pú-
» blicas á título de posesión no interrumpida por más
» de cuarenta años, permitiendo al efecto la justifica-
» ción *por todos los medios legales*, y

» Considerando que la práctica de tal disposición ha
» resultado en sus efectos mucho más abusiva y perni-
» ciosa, por el ancho campo que abrió al perjuicio por
» la confabulación de los ocupantes y especuladores,
» interesados todos en hacerse gratuitamente propie-
» tarios de las mejores tierras, teniendo para este fin
» un seguro medio en los abusos á que se presta en
» semejantes casos la prueba testimonial, prestándose
» mutuamente el apoyo de sus declaraciones, sobre todo
» lo cual existe una prueba palpable en la ley de 8 de
» Abril de 1857, interpretativa de la anterior, que llevó
» sus precauciones contra los abusos cometidos (y que
» á pesar de ella han seguido cometiéndose después)
» *hasta reservar al fisco los medios legales* que pudiesen
» competirle para reponer las causas ó rescindir las

» transacciones ó decisiones arbitrales bajo el punto de » vista de la nueva ley;

» Vista la ley de enfiteusis de 17 de Mayo de 1833, y

» Considerando que los efectos de esa ley cesaron al » expirar el plazo de los contratos de esa especie y de » que fué origen, sin dejar á los enfiteutas más dere- » chos que el de ser preferidos (dentro de los plazos » señalados) en la compra de los campos que fueron » objeto de dichos contratos, todos los cuales sin excep- » ción ninguna, han cesado por su propio tenor de he- » cho y de derecho hace ya muchos años.

» Vista la ley de Julio de 1852, y

» Considerando que la deuda á que hace referencia » en su artículo 1.°, ha sido arreglada con el consenti- » miento de los acreedores y se está amortizando con » el producto de impuestos especiales que para el efecto » se crearon;

» No habiendo por consiguiente motivo que impida » la mensura general del territorio de la República, » preceptuada por el artículo 3.° para facilitar la ena- » jenación de las tierras fiscales, cuya medida es alta- » mente exigida por los intereses económicos y gene- » rales del país; y

» Finalmente, en el interés de cortar tantos abusos » y desórdenes, así como de que tengan término los » envejecidos pleitos y cuestiones nacidas y alimenta- » das al amparo de las disposiciones legislativas que » quedan enumeradas;

» El Gobernador Provisorio, usando de las faculta- » des ordinarias y extraordinarias de que está inves- » tido, y en consejo de ministros, ha acordado y decreta:

» Artículo 1.° Las tierras fiscales que todavía no ha- » yan salido del dominio público con sujeción á la ley

» de 8 de Abril de 1857, no podrán trasladarse al do-
» minio particular desde la fecha del presente decreto,
» sino en virtud de título legítimo de venta, de permuta,
» de dación *insolutum*, ó de donación compensativa ó
» remuneratoria, teniéndose, sin embargo, por válidos
» y subsistentes la cosa juzgada ya, las transacciones y
» decisiones arbitrales recíprocamente consentidas.

» Art. 2.° Las denuncias de dichas tierras suspendi-
» das ó en tramitación, cualquiera que fuere su fecha
» y las diligencias que hubieren corrido, ya sea que se
» refieran á campo de pastoreo, tierras de labor ó á
» terrenos urbanos ó submarinos, se declaran sin efec-
» to ni valor legal, quedando por consiguiente prohi-
» bido á los tribunales, juzgados y oficinas de la Re-
» pública admitir expedientes, acciones ó excepciones
» que tengan por objeto la validez y progreso de tales
» denuncias.

» Art. 3.° Exceptúanse, no obstante, los campos de-
» pendientes de ubicación por autorización legislativa,
» y las propuestas (que podrán introducirse por la Se-
» cretaría de Hacienda) sobre rescate de tierras públi-
» cas, en los términos y para los efectos del decreto de
» 2 de Mayo de 1866.

» Art. 4.° Los jueces y tribunales de la República
» no decidirán demanda alguna en contra de lo dis-
» puesto en el artículo 1.°; cesarán, además, de dar curso,
» de entender y conocer en todos los pleitos, en que por
» vía de acción ó de excepción se pretenda adquirir
» propiedad de tierras fiscales á título de prescripción
» cuarentenaria.

» Art. 5.° De conformidad al artículo 3.° de la Ley
» 9 de Julio de 1852, el Gobierno hará proceder por
» secciones á la mensura general del territorio de la

» República proporcionándose dentro ó fuera, el personal facultativo y los instrumentos necesarios para poder practicarla.

» Art. 6.º Las propiedades particulares serán al mismo tiempo deslindadas con arreglo á los títulos legítimos que presentarán los propietarios, quedando sólidamente garantidos por el sistema de amojonamiento que por entonces se adoptare.

» Art. 7.º Los propietarios dentro cuyos límites naturales ó convencionales, posean sobras que no les pertenezcan á título legítimo, podrán hacer propuestas para la compra de dos terceras partes de su área, antes de que comiencen las operaciones de la mensura. En este caso todos los gastos de medición, amojonamiento y plano serán de su cuenta.

» Art. 8.º Comenzada la mensura de cualquier punto, quedarán desde entonces sometidos á otras condiciones, siendo de su exclusiva cuenta el costo del amojonamiento y de uno de los planos que se levantarán de cada campo, no teniendo derecho á obtener sino la tercera parte de las sobras que resulten. Del exceso dispondrá libremente el Gobierno.

» Art. 9.º En todo caso, la demasía disponible será ubicada en las orillas ó extremidades de la propiedad, á fin de no perjudicar al propietario.

» Art. 10. Además, los propietarios de tierras en general, sólo dispondrán de treinta días contados desde el que se les haga saber el cálculo del terreno sobrante, á fin de presentar al Gobierno las propuestas para la compra del que resulte corresponderles dentro de cada propiedad; so pena de que vencido ese término, el Gobierno dispondrá como le parezca de la totalidad de las sobras.

» Art. 11. En cuanto á los campos y terrenos arren-
» dados, el Gobierno, de conformidad con la libertad
» de acción que se reservó en los contratos celebrados
» en virtud del de 28 de Agosto de 1861, dispondrá de
» los campos que se hallen en este caso, reservando á
» cada arrendatario la otra mitad del que posea, si
» puede ó quiere comprarlos. La mensura, amojona-
» miento y plano serán de su cuenta.

» Art. 12. De conformidad á las leyes vigentes, á las
» disposiciones que en adelante se promulguen, los
» ingenieros y agrimensores públicos responderán al
» fisco y á los particulares, según los casos, con sus
» personas y bienes de los errores facultativos ó inten-
» cionales que cometiesen en el ejercicio de su profe-
» sión y muy particularmente en la mensura y deslinde
» de los campos de pastoreo.

» Art. 13. Una comisión arbitral situada en la Capi-
» tal, bajo la presidencia del Ministro de Hacienda, y
» compuesta de personas competentes, conocerá y re-
» solverá definitivamente (oídos los interesados y el
» fiscal del ramo) las cuestiones que se susciten entre
» el fisco y los particulares ó entre éstos solamente,
» con motivo de la mensura y deslinde de los campos
» y tierras de labor y de su fallo no habrá apelación ni
» recurso alguno.

» Art. 14. Además de los títulos legítimos á que se
» refiere el artículo 6.°, el Estado reconoce todas las
» obligaciones que se derivan de las ventas, adjudica-
» ciones y contratos celebrados por los Gobiernos ante-
» riores, toda vez que no adolezcan de vicios insana-
» bles, ó que los derechos adquiridos por tales contratos
» no hayan caducado bajo el punto de vista de la legis-
» lación vigente; quedando en consecuencia prohibido

» á los tribunales acoger demanda ó continuar las cues-
» tiones pendientes sobre tales asuntos.

» Art. 15. Entretanto, el Gobierno garante á los
» propietarios y poseedores legítimos el usufructo tran-
» quilo de sus campos, impidiendo que sean perturba-
» dos por la introducción de extraños á sus respectivas
» pertenencias.

» Art. 16. Las indemnizaciones á que pueda quedar
» obligado el Gobierno, serán satisfechas y compensa-
» das ó bien en tierras públicas disponibles ó en títulos
» de los creados por el citado decreto de 2 de Mayo del
» año anterior.

» Art. 17. Si en lo sucesivo se presentasen documen-
» tos ó títulos procedentes de los Gobiernos que tuvie-
» ron jurisdicción y dominio en el país hasta el esta-
» blecimiento de Gobierno Nacional, que tengan por
» objeto la propiedad de alguna fracción cualquiera de
» las tierras fiscales, bien sea que esté baldía, ocupada
» simplemente, arrendada ó que haya sido enajenada
» por el Gobierno del país con asiento en alguna de las
» capitales que ha tenido desde 1825, no podrán gestio-
» narse ante los tribunales, sin presentarlos previa-
» mente al Gobierno, quien los hará examinar con su
» Fiscal de Hacienda, pudiendo retenerlos, si hubiere
» motivo para ello, hasta el resultado de las gestiones
» que á su respecto se hagan; devolviéndolos á los inte-
» resados con la resolución que corresponda, si no ofre-
» ciesen reparo, ó pasando al Juez del Crimen los docu-
» mentos que arrojen sospechas de criminalidad.

» Art. 18. Un decreto posterior determinará los luga-
» res y plazos en que deben ser presentados los títulos
» de los campos y propiedades, así como los contratos
» y obligaciones citadas en el artículo 14, reglamen-

» tándose además las disposiciones del presente de-
» creto.

» Art. 19. Por último, el producto de las tierras fiscales se aplicará exclusivamente á los objetos siguientes:

» 1.° A los gastos de mensura, deslinde y amojonamiento.

» 2.° Al rescate de islas y otros puntos del territorio que sean necesarios para la formación de establecimientos militares ó navales.

» 3.° A la amortización de títulos por rescate de tierras públicas.

» 4.° A la reforma militar.

» Art. 20. Quedan por consiguiente derogadas las leyes de 17 de Mayo de 1833, la de 30 de Abril de 1835, la de 20 de Junio del mismo año, la de 8 de Abril de 1857, la de 9 de Julio de 1852 y cuantas disposiciones se opongan á la presente.

» Art. 21. Comuníquese ».

Con fecha 21 del mismo mes y año, se resuelve que los interesados que no quieran conformarse con el fallo de la Comisión, creada por el artículo 13 del decreto que acabamos de transcribir, podrán ventilar sus derechos ante los tribunales ordinarios, sin perjuicio de continuar la mensura y deslinde general.

Por decreto-ley de Febrero 28 de 1867, el Gobierno Provisorio resuelve que las propuestas de compra iniciadas para la adquisición de tierras públicas, de pastoreo, labor, urbanas ó submarinas - de acuerdo con los artículos 1.°, 3.° y 7.° del decreto-ley de Enero 15 próximo pasado —se presentarán con cargo á la Escri-

banía de Gobierno y Hacienda, proveyéndose en ellas por el Ministerio respectivo, y en el decreto en que se haga lugar á la propuesta—devuelta original al interesado para su prosecución ordinaria, y que deberá concluirse dentro de los tres meses siguientes de su presentación (si no lo impidiese causa grave justificada),—se librará la orden correspondiente al Juez de Mensura nombrado por el Gobierno en el mismo decreto, para hacer practicar la operación de medición y su respectivo amojonamiento, con previa citación de linderos, y demás formalidades necesarias, para el resguardo de los derechos de tercero; designando el Gobierno el agrimensor á quien deba ser confiada la operación, la cual podrá hacer presenciar el interesado si le conviene, debiendo jurar el nombrado el fiel cumplimiento de su cargo ante el Juez de Mensura; todo lo que se hará constar en el expediente relativo.

Las oposiciones hechas á la mensura se harán constar en las actas, sin suspenderse por ello la operación, y señalándose á los opositores el término de sesenta días, cuando la mensura se verificare al norte del Río Negro, el de treinta días, cuando se practicase al sur del mismo río, y el de quince cuando se efectuase en el Departamento de la Capital, para comparecer ante el Gobierno á deducir los derechos de que se creyesen asistidos, en la inteligencia de que no compareciendo en los términos indicados, sus protestas serían desechadas, siendo responsables los jueces de mensura y agrimensores de los daños y perjuicios seguidos á los opositores por la falta de anotación de las oposiciones.

Devueltas las actas de mensura con el plano correspondiente, previa aprobación de la Dirección General de Obras Públicas, se proveerá de conformidad á lo

que corresponda, según las condiciones de cada caso, teniéndose en vista lo dispuesto en los artículos 7, 8, 9, 10 y 11 del decreto-ley de Enero 15.

A 26 de Junio del mismo año, resuelve el Gobierno Provisorio establecer en todos los pueblos donde existe Juzgado Ordinario con escribano público, un registro para la toma de razón de las escrituras de ventas, permuta y donación de toda clase de bienes raíces; dejando subsistente en lo demás la ley de 30 de Junio de 1855.

Por decreto-ley de Julio 9 de 1867, se suspende hasta nueva resolución la admisión de peticiones sobre ubicación de tierras, y se designa una tercera parte del producto de la venta de tierras en el Departamento de Montevideo, para el servicio de los títulos denominados «por rescate de tierras», de conformidad al artículo 19, inciso 3.° del decreto-ley de Enero 15 del mismo año.

Ese decreto se dió con el objeto de evitar los inconvenientes que podrían obstar á la mensura general de la República [187] —cuya ejecución se anunciaba—y que dimanarían con la ubicación de tierras.

Con motivo de la delineación dada á algunos de los caminos de los alrededores de Montevideo, resultaron algunas propiedades sin frente á ellos, pues se interponían las franjas de terreno creadas por esas delineaciones y las cuales, en su mayoría, eran fiscales.

Atento á lo expuesto el Gobierno Provisorio resolvió por decreto-ley de Agosto 31 de 1867, señalar un plazo de dos meses á los dueños de los terrenos con frente á los expresados caminos, para que se presentasen á comprar esas sobras fiscales, bajo pena de que

(187) La mensura no se llegó á efectuar.

vencido el plazo se admitirían solicitudes de compra de terceros.

Con la misma fecha del decreto-ley anterior, se dió otro, estableciendo que el precio *mínimum* á abonarse al fisco por las tierras compradas, sería el de ***diez mil pesos por legua cuadrada,*** sin poder ese precio ser disminuído por ***ninguna consideración.***

Con fecha de Septiembre 23 de 1867, se expide un decreto-ley con relación á los ejidos de los pueblos del interior, disponiendo:

1.° Que las donaciones ó enajenaciones hechas por Juntas Económico Administrativas de los departamentos, hasta el 31 de Diciembre de 1866, se consideran válidas y subsistentes en los casos en que los agraciados ó compradores hayan respectivamente poblado ó cultivado los solares, huertas ó chacras, con que fueron agraciados.

2.° Los compradores de terrenos en los ejidos del interior, que á la promulgación del presente decreto, no hubieren poblado los solares ó cultivado en su caso las tierras de labranza concedidas en el término que se les adjudicaron, han perdido para siempre su derecho á ellas, y por ministerio de la ley vuelven al dominio de la Nación.

3.° Los solares, huertas y chacras que desde el 1.° de Enero del corriente año, se hubieren dado provisoriamente, y las que en lo sucesivo hayan de enajenarse, serán previamente justipreciadas por peritos nombrados por la Junta Económico Administrativa respectiva y los solicitantes,—sin perjuicio de las consideraciones á que por sus antecedentes y servicios sean éstos acreedores;—pagado su importe se les dará posesión, con las obligaciones que imponen las leyes vigentes.

4.° Se prohibe mantener haciendas en los ejidos, que sólo son destinados para la agricultura.

5.° No queda comprendido en este decreto, el ejido del Salto, respecto del cual el Gobierno dispondrá oportunamente lo que corresponda.

En extracto es lo principal del decreto referido.

El Gobierno de la Dictadura, por decreto-ley de Octubre 2 del mismo año de 1867, dispone que los poseedores ú ocupantes de tierras públicas, así urbanas como de pastoreo, situadas al sur del Río Negro, se presenten á proponer su compra al Gobierno, dentro de treinta días contados desde la publicación del decreto, y los situados al norte del expresado Río, dentro de cuarenta días.

Los poseedores que, vencidos los citados plazos, no se presentasen á hacer propuesta de compra, pierden el derecho acordado, pudiendo un tercero denunciar y comprar las mismas tierras. Quedando derogado el artículo 10 del decreto-ley de 15 de Enero del mismo año.

Con este decreto termina la serie de los que la dictadura de Flores, dedicó á nuestro problema agrario.

42. Ascendido á la primera magistratura del país, el General don Lorenzo Batlle, el 1.° de Marzo de 1868, promulga con fecha 30 de Abril del mismo año, una ley por la cual se reconocen como válidos los actos del Gobierno Provisorio Dictatorial, asumido por el Brigadier General don Venancio Flores, desde el 20 de Febrero de 1865, hasta el 15 de Febrero de 1868.

Por esa ley, todos los decretos á que hemos hecho referencia de la Dictadura de Flores, quedaron convertidos en disposiciones legales ó sea en *decretos-leyes* (los de carácter legislativo).

Por decreto de Septiembre 11 de 1868, se prorrogan los plazos que acordaba el decreto-ley de Octubre 2 de 1867, á los poseedores de tierras fiscales al norte y sur del Río Negro—para presentarse á su compra—á 70 y 30 días, respectivamente; y se dispone á más, que los denunciantes que dejaren pasar cinco meses, desde el día de la aceptación de la propuesta de compra, hasta la efectiva entrega en la Tesorería del precio del terreno denunciado, no gozarán de preferencia alguna en virtud de la posesión ó de la prioridad de la denuncia, con respecto á cualesquiera otros denunciantes posteriores del mismo terreno. Quedando en lo demás vigente el decreto-ley de 2 de Octubre.

En Septiembre 22 de 1868, expidió el Poder Ejecutivo un decreto aclaratorio del anterior citado, y que disponía lo siguiente:

Artículo 1.° Declháranse denunciables según el precitado decreto (11 Septiembre), todas las tierras públicas que no hayan salido del dominio de la Nación en virtud de algunos de los títulos expresados en el artículo 1.° del decreto de 15 de Enero de 1867.

Art. 2.° Se conceptúan salidas del dominio de la Nación, y por lo tanto no denunciables, las tierras poseídas sin interrupción por particulares durante el tiempo prefijado en el artículo 11 de la ley de 30 de Abril de 1835, interpretada por la de 8 de Abril de 1857.

Art. 3.° Los poseedores de tierras á que se hace referencia en el artículo anterior, serán escriturados de la propiedad de las mismas, en cualquier tiempo que acudan á solicitarlo del Poder Ejecutivo.

Art. 4.° Las dudas ocurrentes respecto á la continuidad ó complemento del término prefijado por las leyes de 30 de Abril de 1835 y 8 de Abril de 1857, para ad-

quirir la propiedad de las tierras fiscales, serán dirimidas por los Tribunales de Justicia, en juicio contradictorio entre los particulares interesados y el abogado del fisco.

Art. 5.° En la propia forma serán dirimidas las cuestiones que, con derecho probable en concepto del Gobierno, se susciten por los poseedores ú otros terceros interesados en las tierras denunciadas respecto de su propiedad, suspendiéndose en el entretanto la expedición del título traslativo del dominio á favor del denunciante.

Art. 6.° El Gobierno no suspenderá la expedición del título expresado en el artículo anterior, por la oposición que puedan deducir los actuales poseedores, fundada en la prescripción cuarentenaria de que tratan las leyes generales, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 4.° del decreto de 15 de Enero de 1867, y hasta tanto se dicte la ley especial sobre prescripción de tierras públicas, que se menciona en el inciso 2.°. artículo 1155 del Código Civil (188) promulgado el 23 de Enero del año 1868.

Art. 7.° Queda en vigencia el decreto de 28 de Febrero de 1867, determinando la tramitación á observarse en las denuncias de tierras públicas y los términos dentro de los cuales deberán formalizar su oposición las personas que por ellas se consideren perjudicadas en sus legítimos derechos.

Art. 8.° Queda igualmente en vigencia lo dispuesto por el artículo 2.° del decreto de 15 de Enero de 1867, en cuanto á declarar nulas y de ningún efecto legal las denuncias anteriores á su publicación.

(188) En la nueva edición del Código Civil, ese artículo lleva el número 1166.

Art. 9.° Es entendido que la expedición de los títulos de propiedad hecha por el Gobierno á favor de los denunciantes, por la omisión de poseedores ú otros terceros, interesados en las tierras denunciadas, en deducir su oposición á la denuncia dentro de los términos designados en el decreto de 28 de Febrero de 1867, ó por no estimarse estar fundada, no priva á los opositores del derecho á solicitar la rescisión, ó declaración de nulidad de dichos títulos en la forma y por los medios establecidos en las leyes generales.

Con fecha Octubre 12 del mismo año, dispone el Poder Ejecutivo:

1.° Que los poseedores de cuarenta años sin interrupción, con buena fe y justos títulos, de terrenos urbanos situados en la vieja y nueva ciudad, que carezcan del título primitivo de enajenación fiscal, podrán obtener del gobierno dicho título, mediante el servicio pecuniario con que contribuirán al tesoro nacional en la proporción siguiente:

Los poseedores de terrenos ocupados con edificio de cimiento y material, contribuirán con el 5 % del valor de los mismos terrenos.

Los poseedores de terrenos no ocupados con edificios de cimiento y material, contribuirán con el 8 % de su valor, según tasación.

Esta tasación se verificará por dos peritos, de los cuales, uno será nombrado por parte del fisco y otro por los interesados, quedando á cargo del Alcalde Ordinario del Departamento el nombramiento de tercero en caso de discordia.

2.° Los cuarenta años de posesión á que se ha hecho referencia, deberán contarse hasta el día de la publicación del presente decreto, inclusive.

3.° Perderán el derecho al beneficio concedido por el artículo 1.° de este decreto, los poseedores de cuarenta años que dentro del término de *sesenta días*, no hiciesen uso de él, en cuyo caso los terrenos poseídos podrán ser denunciados y adjudicados de conformidad con los decretos de 11 y 22 de Septiembre próximo pasado.

Por otro decreto del Poder Ejecutivo de 23 de Octubre del mismo año de 1868, se adjudica á la Junta Económico Administrativa de la Capital—con destino á mejoras del departamento—el producto del servicio pecuniario establecido por el decreto anterior, para la escrituración en forma de los terrenos ó fundos urbanos situados dentro de la nueva y vieja ciudad de Montevideo; cometiéndose á la citada Junta Económico Administrativa la sustanciación de los expedientes que se promovieren con tal objeto; debiendo elevarlos á este Ministerio (de Gobierno), después de llenados los requisitos legales para la escrituración respectiva.

El Código Civil de la República, que había sido promulgado por el Gobierno Provisorio de Flores el 23 de Enero de 1868, empezó á regir el 1.° de Enero de 1869, por haberlo así dispuesto la ley de Agosto 4 de 1868.

Los artículos de ese Código—y que nos interesa conocer—con relación á nuestra *propiedad territorial*, son los siguientes:

Artículo 21. Se consideran personas jurídicas, y por consiguiente capaces de derechos y obligaciones civiles el Estado, el Fisco, el Municipio....

Art. 429. Los bienes son de propiedad nacional ó particular.

Art. 430. Los bienes de propiedad nacional cuyo uso

pertenece á todos los habitantes del Estado, se llaman *bienes nacionales de uso público ó bienes públicos* del Estado.

Los bienes de propiedad nacional cuyo uso no pertenece generalmente á los habitantes, se llaman *bienes privados del Estado ó bienes fiscales.*

Art. 431. Son bienes nacionales de uso público:

1.° Las calles, plazas y caminos públicos.

2.° Los puertos, abras, ensenadas y costas del territorio oriental, en la extensión que determinen leyes especiales.

. . . .

4.° Las riberas de esos ríos ó arroyos, en cuanto al uso que fuese indispensable para la navegación (139).

. . . .

. . . .

Art. 434. Son bienes fiscales todas las tierras que, estando situadas dentro de los límites del Estado, carecen de otro dueño.

Art. 435. Los bienes vacantes y los de las personas que mueren sin dejar herederos, pertenecen también al fisco; y en general, es propiedad fiscal todo lo que por leyes especiales está declarado serlo ó se declare en adelante.

Art. 436. La administración y enajenación de los bienes fiscales se rigen por leyes especiales; pero están sujetos á prescripción, conforme á lo dispuesto en el título respectivo del libro 3.°.

Art. 567. La mensura de un campo, sea ó no protestada, no prueba *por sí sola* posesión, ni cambia el rol que las partes deban tener respectivamente en el juicio de propiedad.

(139) Artículos 393 á 395 del Código Rural.

Art. 1168. El Estado respecto de los bienes susceptibles de propiedad privada, los establecimientos públicos y corporaciones, quedan sujetos á las mismas prescripciones que los particulares, y pueden oponerlas como ellos.

Sin embargo, los requisitos para la prescripción de las tierras públicas serán objeto de una ley especial.

El poseedor actual de un campo ú otro terreno, que ha poseído por sí ó por sus causantes desde el año 1795 inclusive, constando esa posesión por documento público ó auténtico, estará, en todos los casos, al abrigo de las pretensiones del Fisco.

Art. 1665. La venta de un *predio determinado* puede hacerse:

1.° Sin indicación de la superficie que contiene y por un solo precio, como la venta del terreno comprendido entre tales límites por veinte mil pesos.

2.° Sin indicación de la superficie, pero á razón de un precio la medida.

3.° Con indicación de la superficie, pero bajo un cierto número de medidas á tomarlas en un terreno de mayor extensión.

4.° Venta de un predio determinado, con indicación de la superficie, por un precio cada medida, haya ó no indicación del precio total.

5.° Venta de un predio determinado con indicación de la superficie, pero por un precio único y no á tanto la medida.

6.° Venta de uno ó más predios con indicación de superficie, pero bajo la convención que no se garante el contenido, y que la diferencia, sea más, sea menos, no producirá en el contrato variación alguna.

Art. 1666. En los casos de los números 1.° y 6.° del

artículo anterior, la venta es perfecta y pura desde su otorgamiento en la forma de ley, sin que los contratantes, puedan hacerse cargo alguno en razón de la cabida que se encuentre.

En los casos de los números 2.° y 3.° del mismo artículo, la venta es condicional, como subordinada á la operación de mensura del predio, que debe practicarse.

En el caso del número 4.° del sobredicho artículo, el vendedor es obligado á dar la superficie indicada en el contrato. Resultando una superficie menor, el vendedor debe completarla, si la otra parte lo exige. Pero si esto no es posible, ó si el comprador no lo exige, debe el vendedor rebajar proporcionalmente el precio.

Si, por el contrario, resultare mayor superficie que la expresada en el contrato, el comprador tendrá la opción entre pagar el excedente al vendedor al mismo precio estipulado, ó devolverle ese exceso de superficie donde conviniere al comprador.

En fin, en el caso del número 5.° del citado artículo, no habrá lugar á suplemento de precio á favor del vendedor por el exceso de la superficie, ni respecto del comprador por resultar menor la superficie, sino cuando la diferencia entre la superficie real y la expresada en el contrato es de un vigésimo en relación al valor de la totalidad de los objetos vendidos.

Es indiferente que se trate de un solo terreno ó de varios de diversas calidades.

Es asimismo indiferente que la superficie se indique por aproximación, diciendo tantas medidas *poco más ó menos*.

Art. 1667. Si en un mismo contrato se han vendido dos ó más terrenos por un solo precio, con indicación especial de la superficie de cada uno, en vez de la indi-

cación única de toda la superficie, y se encontrase menos cabida en un terreno, y más en otro, se verificará la compensación hasta la suma concurrente; y la acción complementaria ó disminutoria á que hubiere lugar, seguirá la regla establecida en el artículo precedente.

Art. 2364. Quedan absolutamente derogadas todas las leyes y costumbres que han regido hasta aquí sobre las materias que forman el objeto del Código Civil.

Las leyes relativas á materias extrañas al Código, y de que sólo se ocupa incidentalmente, no se considerarán derogadas sino en cuanto se opongan á las prescripciones del mismo.

Por decreto de Enero 19 de 1869; se resuelve cerrar la emisión de títulos de la deuda «Rescate de tierras», hasta nueva resolución.

Con la misma fecha, el Poder Ejecutivo resuelve considerar resolución superior, la vista fiscal del doctor Joaquín Requena, sobre las tierras *denunciables*.

Esa vista, conveniente de transcribir, está así concebida:

« Excmo. señor:

» El artículo 1155 [140] del Código Civil declara que » el Estado respecto de los bienes susceptibles de pro- » piedad privada queda sujeto á las mismas prescrip- » ciones que los particulares, sin embargo de que serán » objeto de una ley especial los requisitos para la pres- » cripción de las tierras públicas; pero el artículo

(140) En la nueva edición, 1168.

» agrega: «que el poseedor actual de un campo ú otro
» tercero que ha poseído por sí ó por sus causantes
» desde el año 1795 inclusive, constando esa posesión
» por documento público ó auténtico, estará en todos
» los casos al abrigo de las pretensiones del Fisco.»
» Hace, pues, el artículo una excepción en favor de es-
» tos poseedores, quedando los demás sometidos á la
» ley que se dicte.

» Por eso y porque la prescripción supone necesaria-
» mente la posesión, el inciso 2.° del artículo debe en-
» tenderse con relación á los poseedores que son los
» únicos que pueden prescribir.

» Tienen pues ya un derecho adquirido de que no
» puede privarles un tercero que no posee, y están
» amparados en su posesión hasta que se dicte la ley.

» Esto es todavía más claro é incuestionable respecto
» de los poseedores de sobras de terrenos adquiridos
» por enajenación fiscal, en los cuales no puede además
» comprenderles la ley que se dé sobre prescripción.

» La ley de 30 de Abril de 1835, dictada en confor-
» midad con las bien entendidas conveniencias políti-
» cas y económicas del país, declaró no denunciables
» sobras de campos dentro de los límites naturales,
» ciertos y conocidos, bajo de los que hubiese sido he-
» cha la donación ó admitida la denuncia, y que no lo
» son tampoco dentro de las divisas ó marcos señalados
» en la mensura que se hubiese hecho, consecuente á la
» donación ó denuncia, y en seguida el Poder Ejecu-
» tivo, guiado por el espíritu liberal de la ley y para
» asegurar sus nobles fines, expidió los decretos de 27
» de Junio del mismo año 1835 y el de 5 de Septiem-
» bre de 1856.

» Decretos posteriores contrariando aquellas conve-

» niencias, han dispuesto otra cosa; pero ellos han sido » derogados por el Código Civil, á cuyas disposiciones » debe estarse, tratándose de faltas ó sobras en la me- » dida de la superficie determinada en el contrato de » enajenación de terrenos fiscales, desde que el Estado » y el Fisco como personas jurídicas son capaces de de- » rechos y obligaciones *civiles* que caen bajo el imperio » del Código, el que por consiguiente regula sus con- » tratos.

» Según el artículo 554 (141) del Código, la mensura, » *sea ó no protestada,* no prueba por sí sola posesión, ni » cambia el rol que las partes deben tener respectiva- » mente en el juicio de propiedad; luego las disposi- » ciones que atribuían á la mensura no protestada ó » protestada sin formalizar la oposición, la eficacia de » tener el terreno como fiscal y concederlo al denun- » ciante, han quedado sin efecto.

» Siendo esto así no debe admitirse denuncia á los » que no sean poseedores, á no ser que justifiquen que » el campo denunciado es *realengo* y *baldío.* Para ello » es indispensable remitir el expediente de cada denun- » cia, al Juzgado de Hacienda, que conocerá de la jus- » tificación indicada y resolverá sobre las oposiciones » que se susciten, elevándose el expediente al Gobierno » en caso que el terreno resulte denunciable, previa su » mensura y tasación en forma. Esta es la opinión del » Fiscal, salvo el más acertado juicio de V. E.

» Montevideo, Enero 6 de 1869.

Joaquín Requena. »

(141) Nueva edición, artículo 567.

El decreto del Poder Ejecutivo aprobatorio de la precedente vista, dice así:

« Montevideo, Enero 19 de 1869.

» En todo conforme con el precedente dictamen del
» Ministerio Fiscal; téngase por resolución superior,
» comuníquese á quienes corresponda, volviendo á Es-
» cribanía, y dese á la prensa.
» Rúbrica de S. E.—BUSTAMANTE. »

Por ley de Mayo 17 de 1869, se dispone que los terrenos comprendidos dentro del radio que demarcaba á esta ciudad la antigua muralla, se declaran salidos para siempre del dominio fiscal, cualquiera que sea el título legal con que los posean los particulares. Exceptuándose los que por reversión hubiesen vuelto ó puedan volver al dominio público y no estén prescritos.

43. Terminado el período de Batlle, es sustituído por don Tomás Gomensoro como presidente del Senado en ejercicio del Poder Ejecutivo (1.° de Marzo 1872).

Sólo encontramos un decreto en el período de Gomensoro con interés territorial, y es el que lleva la fecha de Octubre 17 de 1872.

Por él se prohiben las denuncias de terrenos de playas y costas que, de acuerdo con el artículo 431 del Código Civil, son de uso público y por consiguiente no enajenables.

44. Elegido presidente constitucional de la República el doctor don José E. Ellauri, el 1.° de Marzo de 1873, se da con fecha Junio 18 del mismo año una ley, disponiendo:

1.° No son enajenables ni pueden darse en prenda las islas ubicadas en el Litoral del Río de la Plata pertenecientes á la República, ni las demás que se encuentren en los diferentes ríos que le sirven de límite ó la crucen.

2.° Dichas islas deben arrendarse á los particulares, y en los casos de su transferencia, se observará lo dispuesto en los artículos 10 y 11 de la ley de 3 de Agosto de 1833 y ley de 29 de Abril de 1835.

45. Derrocado el doctor Ellauri por el motín militar del 15 de Enero de 1875, es sustituído por don Pedro Varela, bajo cuyo gobierno se promulga el Código Rural, que empieza á regir en Enero 17 de 1876.

Los artículos del referido código que nos interesa conocer, por su relación con nuestro estudio, son los siguientes:

Art. 393. Se entiende por riberas de un río ó arroyo navegables ó flotables, en todo ó en parte, las fajas ó zonas laterales de sus álveos que solamente son bañadas por las aguas en las crecidas que no causan inundación. El dominio privado de las riberas está sujeto á la servidumbre de tres metros de zona para uso público, en el interés general de la navegación, la flotación, la pesca y el salvamento.

Sin embargo, cuando los accidentes del terreno lo exigiesen ó lo aconsejasen, se ensanchará ó se estrechará la zona de esta servidumbre, conciliando todos los intereses.

Art. 394. Las heredades colindantes al mar, Río de la Plata, Uruguay y Yaguarón, están además sujetas á la servidumbre de salvamento, en caso de naufragio, y de vigilancia litoral en los términos establecidos en los párrafos siguientes:

1.° La servidumbre de salvamento comprende una zona de 20 metros contados tierra adentro, desde el límite inferior de la playa; y de ella se hará uso público en los casos de naufragio. También los barcos pescadores podrán varar en esta zona, cuando á ello los obligase el estado del mar ó de los ríos, y depositar momentáneamente en tierra sus efectos, sin causar daño á las heredades.

2.° Esta zona litoral terrestre ó de salvamento avanzará conforme el agua del mar ó de los ríos se retirase, y se retirará donde el agua avanzase, porque siempre ha de estar adherida á la playa.

....

....

....

....

....

Art. 395. En los terrenos de propiedad pública, limitados por ríos y arroyos, se designa como ribera de éstos la extensión de ciento cincuenta metros, medidos desde la mayor altura que alcanzan las aguas en las crecientes que no causan inundación.

En las enajenaciones fiscales de la fracción adyacente, se pondrá por límite la ribera designada.

Si en la fracción enajenada no existiese camino público, se impondrá también con las enajenaciones la servidumbre de tránsito con arreglo al Código Civil.

El Poder Ejecutivo determinará la forma del respectivo deslinde.

Eso es todo lo que con relación á nuestro estudio, hallamos en el Gobierno de Varela.

Sustituído Varela el 10 de Marzo de 1876, por el coronel Latorre, gobierna éste el país como dictador hasta el 1.° de Marzo de 1879, y como presidente constitucional desde esta fecha hasta el 13 de Marzo de 1880.

En el primer período de Latorre existen sobre tierras ó con interés agrario, los siguientes decretos:

El de Octubre 17 de 1876, disponiendo que las tierras públicas de pastoreo ó de labranza, y las tierras urbanas de propiedad fiscal, sólo podrán ser enajenadas por su valor corriente al precio de tasación en la época de la venta.

Extendiéndose lo dispuesto, á las tierras ó terrenos que se denuncien á título de sobras.

El de Enero 17 de 1878 promulgando el Código de Procedimiento Civil, redactado por el doctor Joaquín Requena; cuyo código empieza á regir el 19 de Abril de 1878, conteniendo los artículos siguientes:

Art. 1237. El colindante opositor no estará obligado á promover demanda judicial contra la mensura; pero tendrá el derecho de requerir judicialmente al mensurante para que deduzca en forma el juicio petitorio ó se le haya por desistido.—Pero si el mensurante está en posesión, el opositor podrá ser obligado á demandar dentro del término que al efecto se le señale, ó que se le haya por desistido, en caso de no hacerlo.

Art. 1238. La disposición de la primera parte del artículo anterior, milita también respecto del poseedor actual del terreno que va á medirse ó de parte del terreno dentro de sus límites.

Art. 1243. La mensura de terrenos fiscales, debe promoverse ante el Juez de Hacienda, y no se decretará ninguna solicitud de particulares denunciantes que no

justifiquen *ser poseedores* actuales, ó que el terreno denunciado es *fiscal y baldío*, salvo el caso del artículo 1246.

Art. 1245. Si al practicarse la mensura hubiere oposición y protesta, con exhibición de títulos de propiedad en forma, les será aplicable á los opositores lo dispuesto en el artículo 1237.

Si el opositor no exhibiere título bastante, será obligado á formalizar su oposición ante el Juez de Hacienda, dentro del término que se le señalare, y á justificar que el terreno de que se trata ha salido del dominio fiscal.

Pasado aquel término, se desestimará la oposición, se aprobará la mensura y se llevará adelante la denuncia.

Art. 1246. Se desestimará también la oposición del poseedor, si habiéndose impuesto á los poseedores de terrenos fiscales, por la Ley, la obligación de denunciarlos dentro de cierto término, no los hubieran denunciado.

En el segundo período de Latorre nos encontramos con la resolución de Mayo 10 de 1879, disponiendo que las enajenaciones de terrenos en los ejidos del interior por las Juntas Económico Administrativas, deben de efectuarse solamente por escrituras públicas, en consonancia con la resolución de Septiembre 3 de 1878.

De una y otra resolución nos ocuparemos al tratar de los ejidos.

Por ley de Mayo 21 de 1879, se da el carácter de ley á las disposiciones que, durante la dictadura de Latorre, requerían sanción legislativa.

46. Presentada la renuncia del Poder Ejecutivo por

Latorre, el 13 de Marzo de 1880, es elegido el 15 el doctor Vidal, como Presidente del Senado en ejercicio del Ejecutivo, y por el período complementario.

Por ley de Mayo 18 de 1880, se establece en todas las ciudades, villas y pueblos de la República, un registro para la toma de razón de las escrituras de división de bienes raíces entre condueños ó socios, de venta, permuta y en general de toda escritura pública que importe traslación de dominio, á cualquier título que sea; reglamentándose el referido registro y derogándose la ley de Junio 30 de 1835 y el decreto de Junio 26 de 1867.

Por ley de Noviembre 23 de 1880, se dispone que las tierras consideradas como fiscales, ó las que el Poder Ejecutivo adquiera en condiciones ventajosas, se destinen al fomento y fundación de colonias agrícolas.

La resolución de Julio 26 de 1881, encomienda al Ministerio de Marina el despacho de los asuntos relacionados con las islas fiscales.

47. Renunciando el doctor Vidal á la primera magistratura del país, el 28 de Febrero de 1882, es elegido presidente constitucional el General Máximo Santos el 1.° de Marzo.

El primer decreto que da esa administración con relación á la propiedad agraria, es de fecha Junio 6 de 1882, y por el cual se dispone que los terrenos fiscales del ejido y propios de Montevideo deben sujetarse en lo que respecta á su denuncia, á lo prescripto por el Código de Procedimiento Civil; y en cuanto al producto de la enajenación, no ser de pertenencia de la Junta Económico Administrativa, atento á las disposiciones vigentes. Ese decreto se dió con motivo de la solicitud presentada por la Junta haciendo notar que la admi-

nistración y enajenación de los referidos terrenos era de su incumbencia, fundándose en disposiciones que ya habían sido derogadas.

Por decreto de Noviembre 25 del mismo año, se resuelve—de acuerdo con la ley de colonización de Noviembre 23 de 1880 y decreto reglamentario de Junio 30 de 1881,—destinar todas las tierras fiscales ocupadas por arrendatarios, á la formación de centros agrícolas; debiendo ser vendidas en remate aquellas tierras inadecuadas para la agricultura, para comprar con su producto otras áreas apropiadas.

Después de ese decreto, se han dado algunas disposiciones en la administración Santos sobre colonias, que no teniendo mayor importancia con nuestro estudio, creemos innecesario especificar.

El decreto de Octubre 27 de 1885, cierra definitivamente la emisión de títulos por *rescate de tierras*.

48. Nombrado el doctor Francisco A. Vidal, el 1.º de Marzo de 1886, presidente constitucional, sólo ejerce el Poder Ejecutivo hasta el 24 de Mayo del mismo año.

En ese corto período de administración, sólo hallamos que nos interese conocer, un llamado de la Procuraduría Fiscal de la Capital, competentemente autorizada, á los enfiteutas de tierras fiscales de la República, para que se presenten en el término de cuatro meses á abonar el canon adeudado al Estado, en la citada oficina.

Ese aviso lleva la fecha de Mayo 2 de 1886.

49. Por la renuncia del doctor Vidal el 24 de Mayo, entra á ejercer el Poder Ejecutivo, como presidente del Senado, el General Santos.

En el corto tiempo que media de la nueva ascensión

al poder del referido General, hasta su renuncia, la *tierra* no es objeto de leyes ni decretos. Sólo hallamos en ese tiempo una nota pasada por el Ministerio de Gobierno á la Dirección General de Obras Públicas,— nota que reputamos en extremo importante y es de fecha Junio 11 de 1886. Ella dispone que la Dirección General de Obras Públicas prescriba á los agrimensores que se propongan mensurar cualquier área de terreno, sea particular ó fiscal, la supresión del área ocupada por los caminos de uso público. Acusando recibo con fecha 17, la Dirección expone, que, dando cumplimiento á lo ordenado, ha dispuesto incluir como instrucción previa y principal—en las dadas á los agrimensores para la práctica de las mensuras judiciales— la siguiente:

«Asimismo se les recomienda muy especialmente, la » supresión en la mensura del área de terreno que ocu» pan los caminos de uso público, ya sean nacionales, » ó departamentales ó vecinales que crucen la propie» dad medida, especificando á la vez la superficie que » éstos abracen y que se halle comprendida dentro de » los límites del terreno ó campo mensurado, debiendo » acompañar los cálculos respectivos en la correspon» diente diligencia de mensura».

Esta importantísima prescripción, que es lástima se halle tan olvidada, ¿cuántos errores de *sobras fiscales*— que se suponen existentes en operaciones de mensura— no disiparía al hacerse ella aplicable?

¿Cuántos inconvenientes de titulación no evitaría aquella prescripción, á ser siempre observada estrictamente?

50. Ocupada la presidencia constitucional de la República por el Teniente General don Máximo Tajes, el

18 de Noviembre de 1886, vemos aparecer en esta administración los decretos siguientes.

El de Marzo 5 de 1887, declarando nulos y caducados todos los contratos de enajenaciones de tierras fiscales otorgados por el Poder Ejecutivo, sin los requisitos de la denuncia hecha y trasmitida con arreglo á la ley de 30 de Abril de 1835 y decreto de 19 de Enero de 1869.

El de Marzo 11 del mismo año, declara nulo, caducado y como tal no *exequible*, el contrato celebrado en 31 de Agosto de 1883 con don Eduardo Grauert, para establecimiento de colonias con la base de la tierra fiscal (142).

El de Marzo 15 del mismo año, declarando nulo, caducado y como tal no *exequible*, el contrato celebrado por el Poder Ejecutivo en 1884 con Isola y C.ª para la mensura del Departamento de Canelones; contrato consistente en efectuar el catastro del citado Departamento, mediante una compensación del 20 % de los terrenos que como *sobras fiscales* resultasen de la mensura; cuyo 20 % se le abonaría en dinero ó en los mismos terrenos y *en la forma en que el fisco verifique su venta* (143).

51. Durante el tiempo que el doctor Julio Herrera y Obes ocupó la presidencia de la República (Marzo 1.° 1890-Marzo 1.° 1894), sólo encontramos de interés para nosotros, el decreto de Diciembre 24 de 1892, que dispone:

« Artículo 1.° Los títulos á ubicar tierras públicas en » que no se consigne de un modo expreso que sirven » para el pago de terrenos de pan llevar sitos en los

(142) De este contrato que mereció ser llamado *leonino* en vistas fiscales, no nos ocupamos por no corresponder á nuestro plan de estudio.
(143) Tampoco este contrato nos interesa estudiar.



» Departamentos de Canelones, de Montevideo y en los
» ejidos de los pueblos y villas de los Departamentos,
» sólo son aplicables para el pago al Fisco de *tierras*
» *públicas de pastoreo.*

» Art. 2.° En los expedientes de denuncias de tierras
» fiscales situados en los Departamentos de Montevi-
» deo, de Canelones, en los ejidos de los pueblos y vi-
» llas de los Departamentos, no se admitirá la oferta
» en pago en títulos á ubicar que no sean de los expre-
» samente creados con ese objeto y así consignado en
» el mismo título. »

Encargado del Poder Ejecutivo don Juan Idiarte Borda (Marzo 21 1894 - Agosto 25 1897), sólo hallamos en su administración el decreto de fecha Octubre 2 de 1895, creando una oficina encargada de compilar «de los archivos públicos los antecedentes gráficos y escritos relativos á la propiedad territorial y preparar los trabajos necesarios para la creación del Departamento Nacional de Catastro». Justificando la creación de la oficina, decía el Poder Ejecutivo que era por proponerse «llevar á cabo el catastro geométrico-parcelario del territorio de la República, y el registro de la propiedad inmobiliaria, con el fin de obtener por esos medios el arreglo definitivo y el saneamiento de la propiedad raíz, dando á la vez á la Administración los elementos reguladores para la percepción de la renta pública, por el conocimiento de la riqueza nacional, que permitirá la distribución equitativa del impuesto».

Sustituído don Juan Idiarte Borda, por don Juan Lindolfo Cuestas, asume éste la primera magistratura del país en tres formas: 1.° como Presidente del Senado en ejercicio del Poder Ejecutivo (Agosto 25, 1897 - Febrero 10, 1898); 2.° como Dictador (Febrero 10, 1898-

Febrero 15, 1899), y 3.º como Presidente Constitucional (Marzo 1.º, 1899-Marzo 1.º, 1903).

En esa larga administración, hallamos de interés para nuestro estudio, dos decretos, uno del primer período, de fecha Septiembre 23 de 1897, haciendo cesar la oficina de estudios para el catastro de la República, creada por la anterior administración, y el otro expedido en el período constitucional, con fecha Diciembre 21 de 1899, declarando en conformidad á una vista del Ministerio Fiscal, que las concesiones ó enajenaciones de tierras municipales, no deben efectuarse por las Comisiones Auxiliares, sino por las Juntas Económico Administrativas respectivas.

Hasta aquí hemos expuesto, en el presente capítulo y en la forma más sintética que nos ha sido posible, la dedicación merecida á nuestra propiedad territorial, por las administraciones públicas que han regido el país, desde constituirse como nación independiente, sujeta á forma determinada de gobierno, hasta terminar su presidencia el señor Cuestas.

El entrar á efectuar un análisis de cada ley, decreto ó resolución citados, á nada práctico conduciría: primero, porque muchas de esas leyes, etc., han sido derogadas, ó han caído en desuso, y segundo porque la oportunidad de hacerlo se presentará á medida que el estudio de las zonas, dejado para la segunda parte, vaya haciendo surgir las disposiciones legales ó administrativas que son de aplicarse á los terrenos en ellas ubicados.

Por otra parte, una legislación territorial como la nuestra — salvo pocas excepciones — que no se caracteriza en su formación por la armonía, ni se observa en su desarrollo y proyecciones, un espíritu científico, no es muy viable de examinarla con un criterio fijo.

¡Cuanto ensayo, cuanta vacilación, y también cuan poca meditación se observa en muchas leyes y decretos! Si algo consuela de haber revistado tal compilación cronológica, es el pensar que todavía no se ha perdido toda la tierra fiscal, — á lo cual en mucho contribuyeron los decretos dados en la administración Tajes anulando aquellas concesiones que llevaban camino de hacerla desaparecer.

Existiendo el *capital: tierra fiscal*, es de esperar que, sin gravámenes para el erario público, pueda abordarse algún día la resolución del problema del saneamiento de la propiedad territorial, como consecuencia de un catastro geométrico-parcelario, adicionado del sistema científico de registro Torrens.

SEGUNDA PARTE

TÍTULO I

Formas de colocación de la tierra fiscal

CAPÍTULO I

La donación

SUMARIO: 52. División de la donación: donación simple y donación condicional. — 53. Examen de la donación simple: mercedes de Alzáibar, Zúñiga, Ignacio de la Cuadra, etc.; decreto Enero 23 de 1835 y ley Julio 23 de 1853. — 54. Examen de la donación condicional: repartos de solares, chacras y estancias á los pobladores de Montevideo; fundaciones de Batoví, Melo, etc.; decretos de Octubre 25 de 1859 y de Enero 12 de 1860. — 55. Resumen.

52. Al estudiar los distintos procedimientos usados por las naciones para la colocación de la tierra fiscal, sobresale entre ellos como más antiguo, así como por lo usado y abusado, la donación.

En efecto, datando ese sistema de los tiempos más remotos, lo vemos practicar entre los israelitas, así como entre los griegos y romanos; por lo que se deduce ser la donación la primitiva forma del individua-

lismo de la tierra. Es el primer ensayo ó primer medio, á que recurren los pueblos para efectuar la evolución del comunismo bárbaro de la caza y pesca, al comunismo en zonas de tierras verificadas dentro de una misma agrupación como medio político, á la vez que como satisfacción á necesidades despertadas por el progreso del tiempo (tribus de Israel).

Avanzando la civilización, se empieza á destacar la noción de la ***propiedad territorial,*** que con el transcurso del tiempo muestra la necesidad de ser sujeta á algo más fijo, á algo más ***personal***, que permita aprovechar las consecuencias dimanantes de sujetarla al esfuerzo individual. De ahí surgió el ***individualismo*** de la tierra: observando que á este resultado ha cooperado en mucho el que la tierra se done; pues no es posible admitir el traspaso del segundo período del ***comunismo*** al ***individualismo*** — efectuado racionalmente—por otro medio.

Sin embargo de ser excusado explicar esas afirmaciones, pues ellas plenamente se justifican estudiando la evolución de las naciones — en lo referente á la colocación de la tierra, — vamos en breves líneas á sintetizar nuestro pensamiento.

Decíamos ser la donación el primer sistema conocido, así como también el primero aplicado al pretender colonizar un país hasta entonces fuera del concierto de las naciones civilizadas (con relación á la época que esa colonización se ha efectuado) y deducimos dos consecuencias:

1.° Que dentro de un país salvaje, donde la ***tierra*** es común en la acepción de la palabra, no puede verificarse — sin contar con elementos civilizadores — el ***paso*** del ***comunismo*** salvaje, á la noción ***individual*** de la tierra; esa evolución en mucho se efectuara al ***comunismo***

medio, es decir, á la división del territorio salvaje en zonas, dentro de las cuales agrupaciones de aquel organismo harán en colectividad esfuerzos tendientes á proporcionarse los elementos de vida que su constitución demanda, y que se hallan en relación con su potencia intelectual.

Para efectuar ese *paso,* se hace necesario donar tierras, no de acuerdo con la acepción dada á la palabra *donación* hoy día, (pues esta palabra, como el elemento territorial á que se aplica, están reguladas en sus manifestaciones por la ley de la evolución), sino en el sentido de *darse* por el jefe superior del territorio ocupado por las *comunidades,* tales ó cuales tierras para asentarse los elementos á ellas destinados. En una palabra, les ha *dado* tierras, por cuanto las colectividades vecinas no pueden entrar á usufructuarlas como antes, tienen que concretarse á las que á ellas se han destinado.

Es así como vemos el delineamiento primitivo de la *donación interna,* y en caso de efectuarse la evolución preindicada.

2.° Que viniendo elementos conquistadores á colonizar un país salvaje, no tienen otro primer medio para empezar á poblarlo, que *dar* la tierra.

¿Pues de no hacerlo así, quien se atrevería á formar hogar en territorios incultos?

¿Qué halagos presentaría al inmigrante, eso de abandonar ventajas proporcionadas por la civilización, para trocarlas por los inconvenientes que la naturaleza por doquier le presentará, al avecindarse en un suelo salvaje?

¿Qué conformidad para la lucha puede tener, si hay la incertidumbre de que todos esos inmensos esfuerzos que hará para que el suelo en que se radique, sea apto para recibir la semilla, le dé el premio de sus afanes?

¿Acaso la escena grandiosa y dramática del *pioneer* americano — citada por el doctor Avellaneda — cortando con su hacha el bosque y con su rifle defendiéndose de los naturales y de las fieras, se hubiera producido á no tener aquél la plena seguridad de ser recompensados sus afanosos trabajos por una donación?

Creemos inútil aducir otras consideraciones; pues ellas se obvían para demostrar la imposición de la donación al tratarse de colonizar países salvajes.

Inglaterra con sus colonias de Australia y América del Norte, Portugal con el Brasil, España con sus posesiones de las *Indias Occidentales*, etc., son ejemplos elocuentes, relevantes de más pruebas.

Una excepción debemos de hacer á las ideas sentadas, y es la relacionada con las fundaciones de las *Misiones Jesuíticas*. Hemos visto en otro lugar como ellas se apartaron de los principios expuestos; manifestándose allí nuestras opiniones, por lo que creemos innecesario repetir lo ya dicho.

En resumen de las consideraciones expuestas, tenemos ser la donación el primer sistema observado al estudiar la colocación de la tierra fiscal. ¿Queremos con eso decir que el sietema no se ha usado, sino en los primeros tiempos? No, el sistema, si bien algunas veces mejorado, y otras en su primitiva forma, se ha practicado entre nosotros hace algunos años. Razones especiales justificaron en ese entonces su aplicación.

La donación — como ya se ha podido deducir de las líneas precedentes — puede revestir dos formas: una simple, es decir, sin imponer al donatario gravamen, ni obligación alguna por la donación recibida, y otra condicional, esto es, imponiendo á ese donatario obligaciones ó deberes para hacerla efectiva.

Esas dos formas, ó maneras de verificar la colocación de la tierra fiscal, han sido aplicadas en nuestro país; afirmación necesaria de comprobar, por haber algunos que han estudiado el punto sostenido lo contrario.

53. La primera donación simple efectuada entre nosotros, es la hecha en 1738 por D. Miguel Salcedo, Gobernador y Capitán General de las Provincias del Río de la Plata, en la persona de D. Francisco de Alzáibar.

Consistía esa donación en el rincón formado por los ríos de la Plata, San José, Santa Lucía y arroyo de Luis Pereira; próximamente unas 60 leguas cuadradas.

A esa siguieron la de Zúñiga, en el Salto, Cuadra, en el Durazno, etc.; donaciones todas efectuadas en la época del dominio español.

Para nosotros esas donaciones son simples, pues el hecho de haber sido sujetas al pago de la *media anata*, no constituye base para ser consideradas condicionales.

En efecto, la *media anata*—como puede verse en las leyes que forman el Libro VIII, Título XIX, de las *Leyes de Indias*—fué constituída al solo objeto de aliviar en algo los empeños en que se veía envuelta la Real Hacienda para atender las erogaciones demandadas por la Corona. Por lo tanto, el establecimiento de la *media anata* no respondía á propósitos colonizadores,—con ella no se pretendía que la donación de terrenos trajera como consecuencia el plantel de poblaciones, ni el cultivo de ellas. El donatario de inmensas zonas de tierras, podía hacer de estas el uso que quería, y hasta abandonarlas, sin ejecutar el más mínimo trabajo pastoril ó agrícola; la *media anata* no le sujetaba á ninguna de esas obligaciones. No era ella nada más—y como hemos dicho ya—que un medio para acrecentar los ingresos del Tesoro

Real, sin tenerse para nada en cuenta el progreso de la tierra donada.

Y no revistiendo las mercedes referidas, obligación de practicar en las tierras donadas trabajos ó cultivos indicativas del propósito firme de hacer *asiento* en ellas el donatario, creemos poder considerar á aquellas como simples.

Independizado nuestro país de la metrópoli, y constituído bajo la forma republicana representativa, observamos que en el transcurso de su soberanía, aparecen el decreto de Enero 23 de 1835 y la ley de Julio 23 de 1853, haciendo referencia á la donación simple.

Por el decreto citado, se destinaban los solares de la población á formarse entre los ríos Uruguay, Arapey Chico y Yacuy, á los pobladores *sin ninguna condición*, para que los tengan por suyos; y por la ley referida, se disponía que las familias nacionales serían preferidas en la distribución de los solares, y chacras de los pueblos Constitución, Cuareim, Treinta y Tres, etc., creados por leyes especiales. Cometiéndose á las respectivas Juntas Económico Administrativas la expedición de títulos de *propiedad* á las expresadas familias, sin gravamen ninguno pecuniario. Por esa ley, así como por los antecedentes á que á ella dieron lugar, no se observa á los donatarios imposición de *condición alguna*, para que entraran desde un principio á ejercer la *propiedad* en la tierra *donada*.

Queda, pues, demostrado que la *donación simple* ha sido conocida en nuestro territorio.

54. Pasando ahora á la donación condicional, esto es, á la que exige de parte del donatario *condiciones*, para que cumplidas, la tierra *donada* pase á ser *propiedad efectiva* de él; vemos remontándonos á la época en que

tuvieron lugar las primeras instalaciones del dominio español aparecer las *Leyes de Indias*, estableciendo los procedimientos para constituir poblaciones, efectuar donaciones, etc., y las cuales ya han sido expuestas en el capítulo III, título I de la primera parte de este trabajo.

Por ahora — y al solo objeto de este capítulo — debemos de tener en cuenta que la ley XI, título XII, del libro IV, de las *Recopiladas de Indias*, mandaba tomar posesión de las tierras repartidas, dentro de los tres meses, plantando todas las lindes de árboles, siendo en tiempo, bajo pena que de no hacerlo así perderían lo repartido, y debiendo mantenerse con su morada y labor por cuatro años, de acuerdo con la ley primera del mismo título y libro, para poder adquirir la ***propiedad efectiva*** de lo adjudicado en el reparto.

Como se vé, las *Leyes de Indias*, por las disposiciones citadas, admitían las ***donaciones condicionales***, como medio de colonización.

Si con sujeción estricta á la legislación indiana, nuestro territorio presenció esa clase de donación, hemos manifestado en los § 9 y 16 nuestro parecer.

Las condiciones impuestas á los pobladores de Montevideo, para adquirir el derecho de propiedad á las cuadras, solares, chacras y estancias, que se les repartieron, fueron: 1.° Que dentro del término de tres meses — á contar de la notificación ó aviso — los pobladores debían de tener poblados los solares con ranchos ó barracas, y las chacras cultivadas y sembradas; y 2.° mantener la vecindad por cinco años precisos.

Cumplidas esas dos condiciones, adquirían los donatarios la propiedad de lo repartido; pudiéndolo enajenar ó disponer de cualquiera otra manera; y no dando

cumplimiento á alguna de ellas, se consideraba lo repartido como *cosa vaca y desierta*, para donarse á otro. [1]

Anteriormente se ha visto, como siendo virrey del Río de la Plata el marqués de Avilés, había expedido el auto de Marzo 18 de 1800, ordenando fundar por don Félix de Azara la villa de Batoví, y autorizándolo para el reparto de solares, chacras y estancias, bajo la condición de que los agraciados poblasen en el término de un año y mantuviesen por cinco la vecindad, á fin de poder adquirir en propiedad lo repartido.

Lo dicho con respecto á Batoví, atañe también á Melo fundado en 1792. y por disposición del virrey de ese nombre, así como á las fundaciones de otros pueblos efectuadas por comandantes de campaña, y de todo lo cual nos hemos ocupado ya con más extensión en el capítulo IV, título I de la primera parte.

Por las líneas anteriores se vé que la donación condicional tuvo sus grandes aplicaciones en la dominación española, aunque no efectuada con sujeción estricta á la ley I, título XII, libro IV de la legislación indiana, (con respecto á los repartos conocidos, es decir, á aquellos cuyos comprobantes existen), como erróneamente han supuesto algunos.

Bajo el Derecho Patrio, tenemos el decreto de Octubre 25 de 1859, disponiendo que las Juntas Económico Administrativas del interior se sujetasen para la distribución de los solares y chacras en los pueblos á las *Leyes de Indias*, es decir, los agraciados con solares ó chacras, debían á los tres meses tomar posesión de lo repartido, plantando los lindes y confines de las chacras con árboles, siendo tiempo (ley XI, título XII. li-

(1) Véase página 64.

bro IV), y debiendo conservar por *cuatro años* la vecindad para adquirir el dominio en lo agraciado (ley I del mismo título y libro).

Ese decreto venía á hacer efectivo lo prescrito por las *Leyes de Indias*. Siendo la primera disposición, que bajo nuestro derecho patrio, consagra el cumplimiento de lo dispuesto en aquella legislación.

El decreto de Enero 12 de 1860, al ordenar el restablecimiento del pueblo Belén, confirmó los requisitos exigidos por el decreto de Octubre 25 de 1859, para adquirir la propiedad de solares y chacras.

Con todo lo expuesto en este capítulo, creemos será suficiente para comprobar que las donaciones simple y condicional han tenido lugar en nuestro territorio.

55. Expuestos los sistemas de la donación simple y de la donación condicional, así como las aplicaciones que en nuestro país ellos han experimentado, vamos ahora á entrar á enumerar los inconvenientes que aquellos presentan en la práctica; inconvenientes causantes de aconsejarse por los autores, el desistimiento de tales sistemas cuando se trate de colocar la tierra fiscal; opiniones de verse si son de referirse á nuestro territorio, y por las donaciones en él efectuadas.

Empezaremos por la donación simple. Esta forma de colocación, y de la cual tanto se ha abusado en el Brasil —hasta mediados del pasado siglo,—en las posesiones españolas de América, en Australia, etc., ha merecido del ilustre Jules Duval la reprobación en la memoria que produjo sobre Argelia—memoria que tiene el mérito de la observación personal por haber sido sugerida por lo notado en aquella posesión de Francia—y cuyas consideraciones, hoy día, son admitidas como principios axiomáticos, por lo que vamos á transcribirlas. Hélas aquí:

1.° Las donaciones ejercen una influencia perniciosa sobre las costumbres públicas. Su otorgamiento se convierte en un ramo de comercio que desmoraliza. Las personas influyentes solicitan y obtienen tierras nada más que para revenderlas, y con este tráfico vergonzoso, todo queda comprometido, la dignidad del hombre, la delicadeza de los funcionarios y los intereses del país.

2.° Se abarca rápidamente y en la mayor proporción lo que nada cuesta adquirir. Las restricciones sobre la extensión de cada merced, vuélvense ilusorias al abrigo de ardides fáciles de imaginar. (2)

3.° Se adquieren grandes espacios de terrenos especulando sobre los provechos lejanos, provenientes del aumento de población, y sin tener la capacidad, ni los recursos para explotarlos. El baldío cambia entonces el nombre de su dueño; pero sin cambiar de calidad, dice el doctor Avellaneda.

4.° Los gobiernos concluyen considerando la tierra. bajo el sistema de las donaciones, no ya como un elemento de población, sino como un recurso inagotable para derramar favores, que crean prosélitos. En abono de esa consideración, el doctor Avellaneda cita la época de Rosas en la República Argentina. (3)

Esos inconvenientes presentados por la donación sim-

(2) Con respecto á esta consideración dice Avellaneda, que es la más poderosa, por cuanto interponiendo distancias considerables entre una y otra propiedad, diseminan la población, siendo así que lo que se debe tratar es de concentrarla. «Tierras Públicas».

La República Argentina ha podido experimentar los gravísimos perjuicios que representa para el fomento territorial las concesiones de vastas extensiones á particulares. en los territorios del Chubut, Santa Cruz, etc.: perjuicios que ya en la época romana se presentían y que Plinio resumió en la célebre frase: *latifundia perdidere Italiam*.

(3) Memoria de Jules Duval sobre la «Concesión y venta de las tierras de colonización». inserta en el Journal des Economistes, tomo 15.— Avellaneda, «Tierras Públicas».



ple, y que tan brillantemente ha sintetizado Duval, fueron los que indujeron al Brasil á establecer el sistema de las ventas para sus tierras, así que ese autor al publicar su memoria, pudo presentar como comprobante de sus afirmaciones el ejemplo de la evolución operada por los brasileros; y no sólo fueron éstos los que se desengañaron del tal sistema: la Inglaterra, Francia y Estados Unidos no tardaron también en palpar los inconvenientes de la donación simple al poco tiempo de su establecimiento.

Pasando ahora á examinar la donación condicional, tenemos que, en orden de antigüedad, hace su primera aparición, para nosotros, en la legislación de *Indias*.

Ella se ha combatido, y tal cual la practicaban los españoles, diciendo que tenía el grandísimo inconveniente de mantener precaria é incierta la propiedad donada por un largo tiempo, durante el cual estaba el donatario en la duda de que si al vencimiento del término el fruto de sus afanes no sería anulado; temores de desanimación y conducentes á dar por resultado poca dedicación al trabajo, y de ahí nacer la rémora para el adelanto de la colonia establecida. A más, agregan los que combaten las *Leyes de Indias* al respecto, que estas exigen un crecido número de agentes para vigilar si los donatarios cumplen con las condiciones impuestas, agentes que pueden convertirse en tiranos de los colonos.

Francia estableció en sus posesiones de África, desde 1841 á 1856, la donación condicional bajo la forma de justificar el donatario la posesión de un capital en relación á la extensión de tierra solicitada; queriéndose con esta formalidad garantizar el cultivo del suelo.

Los recursos á que los solicitantes, sin capital, acu-

dieron para burlar la formalidad requerida, demostró bien pronto lo pésimo del sistema.

El testimonio falso efectuado por amigos complacientes, acreditando tener el solicitante el capital requerido; títulos al portador prestados para acreditar al funcionario la capacidad para ser donatario, y devueltos después de la ceremonia de admisión de la petición, etc., fueron algunos de los tantos medios inmorales ideados para eludir la dificultad de no tener capital propio [4]. Viéndose la Francia obligada por esos resultados de colonización á abolir el sistema.

¿De todo lo hasta aquí expuesto, debe deducirse que las críticas hechas á las donaciones simple y condicional, son en un todo aplicables á las efectuadas en nuestro territorio?

¿Debe deducirse que la donación como medio de colocación, debe rechazarse en absoluto?

No, es necesario considerar la época en que cada vez tuvo lugar el sistema, para justificarlo. [5]

Así transportándonos al tiempo de ser nuestro país considerado por la metrópoli, se vé que otro modo de colonizar no era posible de realizar.

En efecto, no era de pensarse el acudir á la venta de la tierra, pues en ese entonces los elementos que España necesitaba para el fomento de sus colonias, debían ser hombres de la clase trabajadora, y éstos no tenían los medios de hacerse de tierras por la compra, y aun admitiendo que los tuvieran ¿no es quimérico el suponer que los iban á emplear en tierras salvajes, colocadas á distancias inmensas del suelo natal, y que los medios de

(4) Jules Duval. Memoria citada.
(5) Nos referimos á nuestro país, repetimos.

navegación de entonces tendían á aumentar, en tierras que para lograr su posesión tranquila, era necesario mantener una lucha continua con el indio?

Son estas razones poderosas para justificar la donación condicional del tiempo de la conquista. Y tan España consideraba imposible el acudir á otro procedimiento, que no trepidaba en cargar con los gastos de navegación, instalación, etc., de los colonos, para alentar á sus vasallos al descubrimiento y población de las Indias (ley 1.ª, título XII, libro IV. R. de I).

Y lo dicho de lo imposible de acudir á la venta, se puede decir con mayor razón de la enfiteusis y del arrendamiento, formas que por su inestabilidad, no eran de aplicarse en tierras, que requerían como primordial condición de progreso, lo estable.

Por lo tanto, creemos ser la donación de la legislación de Indias, en extremo beneficiosa para el comienzo de colonización.

No opinamos así con respecto á las mercedes de Alzáibar, Achucaro, Zúñiga, etc, á las cuales son de aplicarse los inconvenientes ya indicados, y señalados por Duval y Avellaneda; pues en las épocas de la realización de aquellas, la condición del país, en lo que se refiere á la colonización, exigía no condenar grandes zonas de campo á la esterilidad.

Con respecto á las donaciones efectuadas por el decreto de Enero 23 de 1835 y ley de Julio 23 de 1853, se hallan plenamente justificadas. No se podía dejar en la vagancia — causa del crimen, por lo general — á tantas familias que, á consecuencia de las disensiones políticas, carecían de un hogar. El proporcionárselos era humanitario y moral.

Igual justificación hallamos al decreto de Octubre 25

de 1859 y al de Enero 12 de 1860. Basta leerlos para comprender la justicia de sus disposiciones.

En resumen de todo lo expuesto tenemos:

1.° Que la donación simple de grandes zonas de campo no es admisible por ser contraria al progreso territorial.

2.° Que la donación simple es admisible cuando se extiende á solares con que deben ser agraciados individuos, que se hallan en condiciones especiales (decreto de Enero 23 de 1835).

3.° Que la donación condicional del tiempo del dominio español, se justifica, cuando se considera como medio de hacer afluir familias de la metrópoli.

4.° Que la donación condicional del decreto de Octubre 25 de 1859, de los solares y chacras en los ejidos de los pueblos del interior, contribuye al fomento de ellos, á la vez de ser un estímulo de arraigo en elementos pobres y sin hogar, para convertirlos en factores de producción; y por último.

5.° Que las donaciones condicionales de grandes extensiones de tierras, sólo se justifican cuando hay gran abundancia de ellas fiscales y se trata de colonizar, por procedimientos que, impidiendo el dolo, sean base segura de progreso territorial. Lo que daría lugar á reglamentaciones bien combinadas de garantía de la ejecución por parte del donatario, de las obligaciones admitidas al solicitar tierras.

CAPÍTULO II

La enfiteusis

SUMARIO: — 56. La enfiteusis entre los Romanos. — 57. La enfiteusis en la legislación de España y durante el tiempo que nuestro país permaneció bajo el dominio de la metrópoli. — 58. La enfiteusis de Rivadavia. — 59. Decreto de Noviembre 23 de 1831; Ley de Mayo 17 de 1833; Decreto de Agosto 3 de 1833; Decreto de Octubre 30 de 1833; Decreto Abril 6 de 1835; Decreto Abril 29 de 1835; Ley Abril 30 de 1835; Ley Junio 20 de 1835; Decretos: Julio 13 y Noviembre 11 de 1854; Decreto Septiembre 5 de 1856; Decreto-ley Enero 15 de 1867; Aviso de la Procuraduría Fiscal de la Capital, de Mayo 2 de 1886. - 60. Resumen.

56. Antes de Justiniano emprender los notables trabajos de legislación, y que con el nombre de *Pandectas, Institutas, Nuevo Código,* etc., ilustraron su imperio, entre los romanos no existían más manifestaciones de la enfiteusis, que las siguientes:

Las tierras que dependían del erario, y que llamaban *agri-vectigales*, se concedían á los particulares para uso revocable, mediante cierta renta. Uso que á partir del siglo II de la era cristiana, convirtióse en perpetuo por los municipios y otras corporaciones, al efectuar la locación de sus tierras, que siguieron designándose con el nombre de *vectigales*, y el cual expresaba la renta á pagarse por el locatario, que no podía ser arrojado de

ellas, así como sus sucesores, en tanto de satisfacer su obligación.

Para garantir el goce tranquilo de las tierras á los locatarios, se les acordaba no sólo interdictos posesorios, sino también una acción real *(actio útiles in rem* ó *actio vectigales)*, contra los que pretendieran desconocer sus derechos.

Los emperadores concedían también, y del mismo modo, el uso de los bienes que formaban el patrimonio privado de ellos *(fundi patrimoniales)*, y los cuales recibieron el nombre de *agri emphyteuticarii*, para distinguirlos de los *agri vectigales*. Distinción desaparecida bajo Justiniano, para confundirse en una sola institución [6], y dar así lugar á la enfiteusis *(emphyteusis)*, que caracterizándose por las innovaciones introducidas por los jurisconsultos — colaboradores en la magna obra de legislación de aquel imperio — quedó así constituída:

Llamábase enfiteuta *(emphyteuta)*, al que gozaba de la tierra, y á su propietario, *dominus emphyteuseos;* teniendo el primero el dominio útil *(dominium utile)*, y el segundo el dominio directo *(dominium directum)*. Los derechos del enfiteuta eran:

1.° Gozar de la tierra como el propietario pudiera hacerlo, efectuando todos los trabajos de su agrado, con tal de no dar lugar á deterioro;

2.° Conceder las servidumbres ó hipotecas que quisiera, — las que serían resolubles después de terminada la enfiteusis;

3.° Usar de la acción *actio vectigales*, así como de la *publiciana*, cuando ha poseído de buena fe un terreno,

(6) Namur. Cours d'Institutes.

sobre el cual un individuo no propietario le ha concedido el derecho de enfiteusis. (7)

4.° Disponer de su derecho entrevivos ó por causa de muerte y á cualquier título, trasmitiéndose á sus herederos esta prerrogativa; con la excepción del caso de querer vender á una tercera persona aquel derecho, y por un precio determinado, estando entonces obligado á participar al propietario su determinación para que éste lo comprase; dándole por ley un plazo de dos meses para decidirse, caducado el cual podía el enfiteuta vender su derecho á tercera persona.

Ahora sus obligaciones consistían en lo siguiente:

1.° Cultivar la tierra como un buen padre de familia, no entregándola á la terminación de la enfiteusis deteriorada por su culpa; no teniendo reclamo por las mejoras hechas, salvo estipulación en contrario;

2.° Los impuestos y otras cargas que gravasen la tierra, eran de su cargo;

3.° Debía de satisfacer al término de la enfiteusis ó en los plazos convenidos, la renta fijada *(canon, pensio, reditus)*, que no podía ser disminuída en caso de pérdida parcial del fundo enfitéutico; extinguiéndose aquella en caso de pérdida total;

4.° No usando el propietario de la preferencia acordada en caso de enajenación de la enfiteusis, aquel á quien se efectúa está en la obligación de pagar al dueño directo, la quincuagésima parte del precio ó de la estimación, *(laudemium)*, como reconocimiento de su derecho de propiedad *(laudatio domine)*.

(7) Acción Publiciana, es la que compete al que perdió una cosa, que poseía con buena fe, sin haberla usucapido ó prescrito todavía, contra cualquiera que la detuviese, á no ser que fuese su verdadero dueño. —Escriche. Diccionario de Legislación y Jurisprudencia.

Ahora la enfiteusis podía terminar de pleno derecho, ó en virtud de un juicio iniciado por el propietario.

Terminaba de pleno derecho:

1.° Por haberse concluído el término convenido para su ejercicio, ó también por haberse cumplido una condición resolutoria;

2.° Por reunirse en una misma persona las calidades de propietario y de enfiteuta (consolidación del dominio directo con el útil);

3.° Por consentimiento de ambas partes;

4.° Por la revocación *ex tunc*; (8)

5.° Por la pérdida total de lo dado en enfiteusis.

Terminaba en virtud de un juicio, promovido por demanda del propietario:

1.° Si el enfiteuta vendía su derecho, sin advertir al propietario;

2.° Si el enfiteuta cesaba de pagar durante dos años la renta, con relación á los bienes de iglesias ó de corporaciones religiosas, y durante tres años, cuando los bienes pertenecían á otros;

3.° Si dejaba de pagar por tres años las contribuciones públicas.

4.° Si el fundo enfitéutico era muy deteriorado por el enfiteuta.

En resumen, he ahí expuesto el sistema enfitéutico de los Romanos.

57. Cuando Alfonso el Sabio determinó bajo su reinado compilar todos los usos y costumbres antiguas, decisiones canónicas, etc., formando así su célebre código de las *Siete Partidas*, la enfiteusis romana ocupó

(8) Equivalente al pacto de mejor comprador de nuestro Código Civil.

un lugar en tan notable cuerpo de leyes, con algunas insignificantes modificaciones exigidas por la época.

Publicada bajo el reinado de Felipe II la *Recopilación*,—código formado por el conjunto de las leyes contenidas en las *Siete Partidas, Fuero Real, Leyes de Toro,* etcétera.,—se conservó en ella la enfiteusis romana, modificada y adicionada con pequeñas reglamentaciones para su mas fácil establecimiento; pero en lo sustancial imperando la magna obra de los legisladores romanos.

Así la *Recopilación* divide la enfiteusis en *eclesiástica* y *laical*, dando el primer nombre á la que se constituye sobre bienes de iglesia, monasterio, etc., y el segundo, á la recaída sobre bienes pertenecientes á persona particular; diferenciándose, á más, la *eclesiástica* por exigir ciertas solemnidades no requeridas por la *laical.*

También se divide la enfiteusis en perpetua y temporal. Enfiteusis perpetua es la concedida sin limitación de tiempo y para que pase á los herederos; y enfiteusis temporal es la otorgada por tiempo limitado, y durante la vida de una ó más personas, ó bien para una generación ó familia.

Otra división también se hace, y es en *hereditaria, familiar* y *mixta*. *Hereditaria* es la dada con derecho para trasmitir los bienes sobre que recae á cualesquiera heredero legítimo ó extraño. *Familiar* es aquella que únicamente suceden los hijos y demás descendientes, sean ó no herederos, aunque repudien la herencia paterna. *Mixta* es la concedida á una persona para sí y sus herederos descendientes [9].

(9) Escriche. Diccionario citado.

La enfiteusis para ser acreditada debe constituirse por escritura pública; siendo el tiempo menor de su duración, diez años.

Esas son las principales modificaciones sufridas por la enfiteusis romana, pues si bien hay algunos detalles que la regulan, ellos son de tan poca importancia para nosotros, que preferimos omitirlos. Lo sustancial del mecanismo ideado por los romanos para la colocación de las tierras del *ager publicus* y demás corporaciones é individuos, queda sintetizado.

La *Novísima Recopilación* publicada en 1805, sigue, en lo fundamental, de acuerdo con lo establecido en la *Recopilación*.

58. El Río de la Plata, aun después de independizado del dominio español, fué regido por la legislación de la metrópoli, y hasta el día de darse leyes propias los países que constituían su virreinato.

La República Argentina pocos años después de su independencia, recurre en la provincia de Buenos Aires al sistema enfitéutico, como medio de poblar sus vastos territorios, así como de recurso para garantía de la deuda externa que se pensaba contraer; pero antes de entrar á exponer los fundamentos del sistema, debemos historiar ligeramente las causas originantes del proyecto del gran Rivadavia.

Elegido don Martín Rodríguez como representante del P. E. en 1821, nombra su Consejo de Estado, con don Bernardino Rivadavia, como Ministro de Gobierno, y el doctor don Manuel García, para Hacienda.

Con fecha de Abril 17 de 1822, se expide un decreto, el cual por el artículo 1.° disponía que hasta la sanción de la ley sobre tierras, no se expediría título alguno de propiedad, ni se remataría, ni admitiría denuncia de

terreno alguno. En una palabra, se decretaba la inmovilidad de la tierra fiscal (10).

¿Cuál era el objeto del decreto? ¿Qué se proponía el Gobierno al adoptar una resolución tan extraña?

Si bien el preámbulo del decreto, al manifestar «que las propiedades de un Estado son las que más habilitan á la administración que le rige, no sólo para garantir la deuda pública, sino para hacerse de recursos en necesidades extraordinarias.... », daba alguna base para penetrarse de su objeto, no era ella suficiente para explicar claramente el alcance definitivo de la disposición gubernativa; «pero el nombre del ministro que lo autorizaba, el nombre de don Bernardino Rivadavia, basta para hacernos presentir, encubierto tras él un pensamiento profundo. El jeroglífico se ilustra á veces conociendo la mano que lo ha trazado (11)».

Pocos meses después, el Gobierno descorría el velo que cubría á aquel decreto, al solicitar de la Legislatura autorización para realizar un empréstito en el extranjero, declarando que la inmovilidad de la tierra del Estado, decretada el 17 de Abril, obedecía á ofrecerla como garantía de los prestamistas. Acordada la autorización, quedaba la tierra fiscal de la provincia inmóvil. Sobre ella se ve asentarse la enfiteusis, tal cual la legó España; pero para aplicar el sistema de Rivadavia, era necesario la desaparición de los límites de la provincia; la grandiosidad del sistema exigía mayor escenario, dable sólo de formarse por la unidad de las provincias constituyentes de la república Argentina.

La ley de Febrero 15 de 1826, consolidando la deuda

(10) Colección de leyes, decretos y demás disposiciones sobre tierras públicas, dictadas desde 1811 á Febrero de 1865. Buenos Aires.

(11) Avellaneda. Obra citada.



del Estado hasta 1820, hipotecaba para garantía del capital é intereses, las tierras fiscales de la Nación, cuya enajenación quedaba prohibida, y como para que no dejara lugar á duda tal prohibición, al mes se expidió el siguiente decreto:

«Buenos Aires, Marzo 16 de 1826.

«Estando especialmente hipotecadas todas las tier-
» ras y demás bienes inmuebles de propiedad pública
» existentes en todo el territorio del Estado, no sólo al
» pago del capital é intereses de quince millones de
» pesos que como fondo público Nacional se reconoce
» por el artículo 1.° de la ley de 27 de Octubre del año
» anterior, sino también al de capital é intereses de la
» deuda Nacional Consolidada por la ley de 15 de Fe-
» brero del presente, el Presidente de la República, ha
» acordado y decreta:

»1.° Queda prohibida en todo el territorio de la Na-
» ción la enajenación, por venta, donación ó en cual-
» quiera otra forma, de las tierras y demás bienes
» inmuebles de propiedad pública: y se declara nulos
» y sin efecto los títulos de propiedad que se obtengan
» después de esta resolución.

»2.° Los Gobiernos de las Provincias pasarán á la
» mayor brevedad al Ministerio de Hacienda, una razón
» en cuanto pueda ser circunstanciada de las tierras y
» demás bienes inmuebles de propiedad pública, exis-
» tentes en sus respectivos territorios.

»3.° En la razón se expresará el valor de los referi-
» dos bienes, precedido al efecto el avalúo y justiprecio.

»4.° Se expresará igualmente el producto que por
» ahora rindan dichos bienes: los que estén actualmente

» destinados á objetos del servicio público y si hay al-
» gunos que en consideración á su estado convenga ena-
» jenar, para obtener al efecto del Congreso General la
» autorización especial que se exige por el artículo 5.º
» de la ley de 15 de Febrero.

» 5.º El Presidente de la República propondrá opor-
» tunamente al Congreso General Constituyente las me-
» didas que considere indispensables con respecto á las
» tierras de propiedad pública.

» 6.º El Ministro de Hacienda es encargado de la eje-
» cución de este decreto y de circularlo á todos los Go-
» biernos de las provincias, mandando publicarlo en el
» Registro Nacional».

RODRÍGUEZ.

Julián S. de Agüero. »

Al transcribir íntegramente el decreto precedente, no sólo lo hemos hecho para seguir nuestro plan de estudio con la posible uniformidad, sino también con el primordial objeto de tener un precedente — al estudiar en la tercera parte del trabajo el arreglo de nuestra propiedad territorial — para exponer según nuestro criterio la solución del problema agrario en la República.

El unitarismo de la tierra fiscal en la república Argentina se había producido merced al genio de Rivadavia. Lo que el gran estadista había concebido como Ministro de Gobierno de la Provincia de Buenos Aires, lo vino á realizar como Presidente de la República en todo el territorio de la Nación.

La inmovilidad de la tierra fiscal en la provincia de

Buenos Aires, se hacía extensiva á toda la que contenía la república; quedando así preparado el elemento necesario para poderse implantar el sistema enfitéutico.

Al quedar las tierras fiscales en el estado de inmovilidad, se había logrado garantizar la deuda; pero esa inmovilidad traía aparejada la inacción en el cultivo de la tierra, que era la inacción en el progreso del país. Se hacía necesario buscar un medio que, permitiendo á la tierra no quedar estéril, no variara el carácter de intransmisión dado, á la vez de hacer ingresar al tesoro nacional los recursos que habían de ayudar al país para hacer frente á los compromisos demandados por la deuda [12].

El medio para conciliar el cumplimiento de las obligaciones de la República, con el progreso de la tierra, se creyó hallar acudiendo á la enfiteusis; ya que recurrir al arrendamiento, entonces vigente, no era de pensarse, por ser un contrato de condición transitoria, y que no asegura la labor del colono; pero la enfiteusis, tal cual la establecieron las leyes romanas y españolas, tampoco era de adoptarse, pues las condiciones de la época exigían alguna variación. Es entonces que aparece la enfiteusis de Rivadavia conciliando todos los inconvenientes, á la vez que inaugurando un nuevo sistema, diferente de la enfiteusis y arrendamiento de la legislación romana y española, en lo siguiente:

1.° No admitiendo la perpetuidad, pues sólo se daban los terrenos durante el término, cuando menos, de veinte años [13];

2.° Dando la preferencia al enfiteuta en la renova-

(12) Avellaneda. Obra citada.
(13) Avellaneda. Obra citada.

ción del contrato, así como en el caso de venta del terreno;

3.º Reconociendo en el enfiteuta el derecho para que se le paguen, todas las mejoras hechas en el terreno, á la terminación del contrato;

4.º Aboliendo el *laudemium*;

5.º En el establecimiento y forma de pago del canon, así como en el modo que debían de ser avaluadas las tierras para la fijación de aquel [14].

Con estas diferencias creemos que el sistema de Rivadavia queda caracterizado. Algunos otros detalles podríamos señalar; pero después de expuestos por Avellaneda en su magistral obra, creemos que sería pretensión de nuestra parte el indicarlos. Por otro lado, y para nuestro objeto, es suficiente con las precedentes líneas para poder entrar á considerar entre nosotros el sistema.

59. La primera vez que en nuestro país — después de su independencia — se trata de implantar la enfiteusis, es por el decreto de Noviembre 23 de 1831.

Aunque el decreto de la referencia no fué puesto en práctica, por la evidente ilegalidad que revistió al legislar sobre actos el Poder Ejecutivo, que no eran de su resorte; vamos por su mérito histórico á dar un extracto de él:

1.º Disponía que todo individuo, poseedor de tierras de estancia de propiedad pública, ó que se crea con derecho á ellas por haberlas denunciado, mensuradas que fueran, debía de presentarse con sus documentos originales dentro de treinta días á la Comisión Topográfica, para su anotación y copia de los planos;

2.º Que toda denuncia pendiente ó las que en lo su-

(14) Avellaneda. Obra citada.

cesivo se hicieren, debían de ser terminadas por los interesados en el término de cuatro meses;

3.° Que lo determinado se extendía también con respecto á las denuncias de sobras;

4.° Que todos los denunciantes de tierras de propiedad fiscal, que presentasen los documentos de acuerdo al artículo 1.°, recibirían títulos provisorios del Gobierno, en que se les consideraría por enfiteutas sujetos al canon que la ley determine;

5.° Para la satisfacción del canon que se estableciera, se regulaba el valor de los terrenos, y según su situación, en 1000, 1300 y 1600 pesos la legua cuadrada;

6.° Las tierras pagarían provisoriamente al Tesoro Público, la renta ó canon correspondiente al 1 % anual, sobre el valor expresado.

Las disposiciones extractadas son las relacionadas con la enfiteusis, que, como ya decimos, no fueron aplicadas.

La ley de Mayo 17 de 1833 y decreto reglamentario de 3 de Agosto del mismo año, establecieron definitivamente en nuestro territorio la enfiteusis. Esa ley y decreto reglamentario, expuestos en el § 34, encierran todas las modificaciones que años antes el Congreso Argentino había introducido á la enfiteusis romana y española.

Así creemos que la enfiteusis—con relación á la época de su establecimiento en la República—fué sabiamente ordenada; sólo hallamos en ella como crítica el reducido plazo de cinco años para su duración, y la incertidumbre de la adopción; pero teniéndose en cuenta que el Gobierno sólo hacía un ensayo—como ya se ha manifestado en otro lugar,—es indudable, que el plazo era razonable y como suficiente para llegar á conocer la conveniencia ó no de la adopción del sistema.

El decreto de Octubre 30 de 1833 (§ 34), dejando sin efecto el artículo 4.° de la reglamentación de Agosto 3; el de Abril 6 de 1835, (§ 35) determinando qué personas serían responsables del pago del canon, en caso de fallecimiento del enfiteuta; el de Abril 29 de 1835 (§ 35), expresando la obligación del enfiteuta en caso de traspasar su propiedad; las leyes de Abril 30 y Junio 20 de 1835 (§ 35), disponiendo la enfiteusis y venta de los terrenos enfitéuticos, respectivamente; el decreto de Julio 13 de 1854, (§ 37), fijando el plazo de seis meses á los enfiteutas de campaña y de dos meses á los de Montevideo, para presentarse á pagar el canon adeudado, bajo pena de perder el derecho adquirido, y quedar el Gobierno habilitado para enajenar las tierras ocupadas; el decreto de Noviembre 11 de 1854 (§ 37), prorrogando por un mes los plazos á que hace referencia el decreto de Julio 13 del mismo año; el decreto de Septiembre 5 de 1856, requiriendo á los poseedores ú ocupantes de tierras fiscales — en su artículo 5.° — que no tengan título para presentarse á denunciarlas en enfiteusis en el término de 60 días, y por último el decreto-ley de Enero 15 de 1867 (§ 41), derogando por su artículo 20 la ley de Mayo 17 de 1833 — ley inicial de nuestro sistema enfitéutico—forman el proceso legal de la implantación y evolución de la enfiteusis en nuestro país.

Así terminado, podemos decir, el ensayo de la enfiteusis por la ley de 1867, al indicar á los ocupantes de campos—hoy día como poseedores ó detentadores, y en aquella época como enfiteutas—que lo de pagar el canon *es cosa que ya pasó;* aparece un aviso en la prensa *diez y nueve años* después de aquel decreto-ley, llamando á los poseedores de tierras fiscales en enfiteusis,

para presentarse en el término de cuatro meses á abonar el canon adeudado!

60. Con las precedentes líneas creemos haber determinado el estudio que la enfiteusis sugiere como medio de colocación de la tierra fiscal, así como la evolución en ella operada por el sistema de Rivadavia, sistema seguido en el país con la diferencia del tiempo de duración del contrato, y tasa del canon.

Nuestra ley de Mayo 17 de 1833, ya hemos dicho, fué un ensayo; no se quería adoptar definitivamente el sistema sin poder apreciar sus resultados; de ahí la corta duración de los cinco años. A más no eran todas las tierras fiscales las dadas en enfiteusis. Las tierras cuya posesión fuera de más de veinte años, quedaban exentas del sistema, pudiendo ser denunciadas para obtenerse por moderada composición.

Por lo consiguiente, los legisladores no adoptaban verdaderamente la enfiteusis, y tal cual se comprende. Ellos creaban un sistema que podemos llamar mixto, pues de una manera disponían en la ley la venta de las tierras poseídas por más de veinte años, y por otra aplicaban el sistema enfitéutico á las tierras poseídas por menos número de años, con la particularidad de que por el reducido tiempo establecido para la duración del contrato, el sistema era más bien que enfiteusis, un arrendamiento, por lo que podemos establecer como diferencias con el sistema Rivadavia: 1.° la duración; 2.° el valor del canon [15]; y 3.° el no extenderse la enfiteusis á todas las tierras fiscales.

(15) La ley de Mayo 18 de 1826 de Rivadavia, establecía como canon el 8 % anual sobre las tierras de pastoreo, y el 4 % sobre las de pan llevar; nuestra ley de Mayo 17 de 1833, fijaba el 2 % anual como canon, sin establecer diferencia entre las tierras de pastoreo y de pan llevar.



Si los resultados que se pensaban obtener con la enfiteusis, eran buenos, lo dicen las leyes de Abril 30 y Junio 20 de 1835, al disponer la venta de las tierras dadas por aquel sistema, sin haberse aún vencido los contratos respectivos; acreditando tal disposición el desechamiento de la ley de Mayo 17 de 1833, sin esperar el término de la duración fijada por la ley para hallar la solución.

¿Cuál fué la causa del desechamiento? ¿Sería porque la ley daba resultados perniciosos? ¿Sería porque la administración quisiera hacerse de recursos, ordenando la venta de las tierras dadas en enfiteusis?

No lo sabríamos decir porque las razones no se dieron para justificar la derogación tácita de la ley de enfiteusis, al ordenarse la venta de las tierras sobre que se asentaba.

Los decretos de Julio 13 y Noviembre 11 de 1854, al citar á los deudores enfitéuticos para el pago del canon adeudado, parece que quisieron hacer revivir el sistema; pero no, él había ya desaparecido del escenario territorial; aquellos que ocupaban tierras fiscales en enfiteusis, comprendían estar en su interés no ser considerados como enfiteutas; pues al presentarse en tal carácter se despojaban del título de poseedor simple de tierras fiscales, con cuyo título al correr del tiempo, y contando con las vicisitudes políticas del país, que no permitían dedicar formal atención á cuestiones agrarias, así como por el abandono de los registros, etc., tenían grandes esperanzas de llegar á ser propietarios; pues la base elemental para ello, la posesión, la conservaban, que siempre y sea cual fuere la ley de prescripción de terrenos fiscales á dictarse, había de considerarse como elemento primordial para adquirir.

Con esas perspectivas, no era de extrañarse de los resultados pensados obtener con los decretos de Julio 13 y Noviembre 11 de 1854, así como por el de Septiembre 5 de 1856.

Los enfiteutas prefirieron seguir como detentadores de la tierra fiscal, haciéndose pasar, como sucede con muchos, hoy día, por poseedores legítimos!!

El decreto-ley de Enero 15 de 1867, al derogar la ley de enfiteusis, —y por la convicción de que ella existía sólo en el nombre, —ha venido á poner en claro el verdadero carácter que debe investir el poseedor de tierras fiscales dadas enfitéuticamente: el carácter de detentador.

No, la ley á dictarse sobre prescripción de tierras fiscales, no puede aplicar la misma medida al poseedor simple, que al detentador enfitéutico. Ella deberá ser lógica y justa para no caer en ese error, aunque más no sea como respeto á principios fundamentales de justicia.

Si la enfiteusis, como medio de colocación, es de desearse, y si la aplicación hecha en nuestro país es digna de censura, son cuestiones que trataremos en el capítulo siguiente, por ser en éste, y al ponerla en parangón con el arrendamiento, que podremos juzgar con más acierto.

CAPÍTULO III

El Arrendamiento

SUMARIO: — 61. Arrendamiento de los terrenos de propios, bajo el dominio español; ley de Marzo 17 de 1831 y decretos de Marzo 28 y Agosto 9 del mismo año. — 62. Decretos de Agosto 28 de 1861 y de Abril 28 de 1866. — 63. Resumen.

61. Si de tiempo antiguo data la enfiteusis, más antiguo es el arrendamiento. Este fué la base de aquella, siendo igualmente incorporado á la legislación de España que nos rigió siempre que se trató de establecer el contrato, por las leyes que forman el título 8, Partida 5, de la *Recopilación*, y después por las leyes del Título X, libro 1.° de la *Novísima Recopilación*, hasta la promulgación del Código Civil.

En el capítulo 4.°, título 1.° de la primera parte de este trabajo, hemos visto cómo la Junta de Propios efectuaba el arrendamiento de los terrenos que componían los *propios* de Montevideo; arrendamiento que podemos considerar como la primera manifestación del contrato en nuestro país.

Independizado nuestro territorio del dominio español, siguen los arrendamientos de *propios*, hasta que por disposición de la ley de Marzo 18, y decretos reglamentario de Marzo 28 de 1831, y aclaratorio de Agosto 9 del mismo año, se dispone la venta de los terrenos que los constituyen.

62. Si bien después de las disposiciones citadas, quizás pudiera indicarse alguna otra de referencia al arrendamiento de tierras fiscales, no debemos tomar como punto de partida, sino el decreto de Agosto 28 de 1861 por los términos en que está concebido, y que acusan la adopción del sistema.

El referido decreto (§ 39), es por demás criticable. No sólo incurre en la simplicidad de ordenar á los ocupantes de tierras fiscales, que se presenten á denunciarlas para tomarlas en arrendamiento, es decir, á *ordenarles que prefieran el pagar por el goce de las tierras fiscales, á la gratuidad de las mismas,* sino que ni fija el término del contrato, dejando así á los presentados á merced del fisco, como también incurre en el error de considerar los campos de la República de igual valor, por cuanto el precio del arrendamiento es el mismo para todos.

Sin embargo de ser un decreto tan poco meditado, y de tan á las claras revelar que el presentado á efectuar un arrendamiento, quedaba sin garantía alguna de los derechos que como poseedor pudieran corresponderle, no faltaron algunos para hacer contratos — los cuales caducados más tarde, los despojó de los derechos que como poseedores pudieran tener antes del contrato. Doctrina enseñada por nuestros tribunales á alguno de los incautos acogidos al decreto.

Las mismas razones aducidas en el § 59, para penetrarnos de la inutilidad de los llamados á los deudores enfitéuticos, podían aducirse con respecto al decreto de la referencia.

A más de los inconvenientes señalados al decreto de 28 de Agosto de 1861, trajo éste un semillero tal de pleitos y desórdenes promovidos por individuos que,

obrando ya como agentes para el descubrimiento de la tierra fiscal, ya de motu proprio para obtener el desalojo de campos que deseaban ocupar, etc., llevaron la zozobra á los moradores de la campaña, ocupantes de tierras fiscales.

Tal estado de cosas trajo como solución indispensable el decreto de Abril 28 de 1866, por el cual se suspendía la celebración de nuevos contratos de arrendamiento, derogándose el decreto de Agosto 28 de 1861.

Algunos arrendatarios que han podido escapar á la vigilancia del fisco, siguen ocupando los campos arrendados.

Esos arrendatarios son de dos clases: unos ocupan campos fiscales que ya con anterioridad al decreto de Agosto 28 de 1861, poseían; otros ocupan campos, únicamente, desde la fecha de la celebración del contrato de arrendamiento.

¿La situación de los arrendatarios, y con relación á los derechos del fisco, es la misma en los dos casos propuestos?

Por ahora vamos á considerar si el arrendamiento, como sistema de la colocación de tierra fiscal — prescindiendo del examen del decreto de Agosto 28 de 1861, por haber ya expuesto la opinión que nos merece,— es ventajoso, y si se consultan los derechos de los arrendatarios y del fisco, para después considerar á la enfiteusis bajo los mismos puntos de vista, y quedar habilitados para otorgar la preferencia, que, según nuestro criterio, merezca uno ú otro sistema, cuando se recurra á ellos como medio de colocar la tierra fiscal.

63. Los inconvenientes presentados por el arrendamiento, son los siguientes: (16)

(16) Hablamos con respecto al arrendamiento de tierras fiscales.



1.º Un límite de duración pasado el cual caduca el contrato, —límite relativamente corto; (17)

2.º Que vencido el término del contrato, tiene que abandonar el arrendatario el campo sin tener preferencia á un nuevo contrato, ni á su enajenación en caso de efectuarse;

3.º Que vencido el contrato pueden presentarse dificultades para enumerar las mejoras, á indemnizarse al arrendatario;

4.º La renta á pagarse que, calculada sobre las mejoras existentes en el terreno, tiende á absorber el producto del arrendatario.

Vamos ahora á tratar de justificar los inconvenientes apuntados.

El primero se comprueba teniendo en cuenta, que debiendo el colono al término del contrato abandonar el campo ó terreno, tratará de efectuar en él trabajos que le produzcan el mayor rendimiento, sin entrar á hacer costos de mejoramiento en la cosa arrendada, por no poder después, y por el corto tiempo disponible, verificar el reembolso.

¿Y en esas condiciones debe esperarse el progreso de la tierra fiscal arrendada?

No, el arrendatario tratará de sacar de ella todo el provecho posible, sin dejarle ninguna mejora representativa para él de una pérdida.

El segundo inconveniente completa las razones dadas para justificar el primero, y desaparece á tener el arrendatario la seguridad de que al vencimiento del contrato, él se renovaría pudiendo, por consiguiente, fijar en la

(17) **Por ese inconveniente, hemos dicho, que la corta duración de 5 años acordada á nuestra enfiteusis, la hacia semejar al arrendamiento.**

tierra elementos de mejora en su valor, pues entonces obtendría el merecido premio á sus trabajos. Sucediendo igual cosa al saber que la tierra arrendada pudiera ser suya á enajenarse.

Vencido el contrato pueden existir en el terreno mejoras introducidas por el arrendatario, ¿tendrá este derecho á ser indemnizado de ellas?

¿La clasificación de las mejoras *indispensables, no locativas* y *útiles*, abonables al arrendatario, no podrán dar lugar á diferencias, convertibles en litigios?

¿La clasificación de las mejoras no abonables al arrendatario, no darán el mismo resultado?

Con las vacilaciones producidas en el ánimo del arrendatario, al tratar de implantar una mejora, y para saber si ella le será ó no abonable al fenecer el contrato, ¿puede esperarse que al terreno arrendado, dediquen esfuerzos representativos de mejoras, y por lo consiguiente, de aumento de valor?

Respecto al cuarto inconveniente apuntado, es evidente que representando la renta á pagarse por el arriendo, una inmediata equivalencia de los productos obtenidos, y tendiendo á aumentar en proporción del valor de la tierra, podría llegar un momento, de absorción del rendimiento de la tierra por la renta á pagar. Resultado que el fisco debe evitar, por cuanto su utilidad dimana, no del rendimiento de sus tierras, sino de la utilidad futura que ellas le proporcionarán con la producción, y consiguiente aumento de población.

Los inconvenientes indicados los salva la enfiteusis, habiéndose por esta causa dádole la preferencia sobre el arrendamiento, cuando se ha tratado de colocar la tierra fiscal, conservando el dominio.

Así vemos que la enfiteusis del derecho romano y

español, modificada por Rivadavia, dispone: 1.° Un tiempo de duración suficientemente largo, y lo bastante para el colono no considerar su situación transitoria, y entonces aplique todos sus esfuerzos á la tierra; 2.° La seguridad de ser al vencimiento del contrato preferido — en caso de dedicarse el terreno á nueva enfiteusis — para otro tiempo; 3.° La seguridad para el colono de ser preferido en caso de enajenarse la tierra para su compra; 4.° Que todas las mejoras introducidas en el terreno son de pertenencia del colono, las que le serán abonables al solicitarlo, y 5.° Que el pago del canon no constituye representación de valores en aumento de las tierras, por los elementos en ellas incorporados, sino que representa un tanto por ciento de los valores respectivos de cada terreno, tasados una sola vez al comenzar la enfiteusis, ó cuando más dos veces, separadas por largo tiempo.

Aducir más consideraciones para demostrar las ventajas que reune la enfiteusis sobre el arrendamiento, sería obvio.

Si omitimos acudir á la Economía Política, para ilustrarnos con sus representantes más autorizados, citando sus opiniones sobre el particular, es porque y como hemos expuesto en los preliminares — nuestro trabajo sólo se encuadra en el estudio del localismo de la propiedad territorial, y la cual sólo queremos considerar bajo el punto de vista administrativo, en lo posible.

Vistas las ventajas de la enfiteusis sobre el arrendamiento, ¿debe deducirse que aquélla es perfecta y que debe siempre preferirse cuando se trate de colocar la tierra fiscal? Es lo que vamos á ver en el capítulo siguiente.

CAPÍTULO IV

La Venta

SUMARIO: — 64. Venta de tierras bajo los dominios español y lusitano. — 65. Ley Marzo 17 de 1831; ley de enfiteusis de Mayo 17 de 1833; decreto Febrero 6 de 1834; decreto Marzo 14 de 1835; ley Abril 30 de 1835; ley Junio 20 de 1835; decreto Septiembre 22 de 1837; leyes Junio 13 y Junio 16 de 1838; ley Octubre 21 de 1843; ley Julio 9 de 1852; ley Abril 29 de 1858; decreto Octubre 6 de 1864; decreto-ley Marzo 11 de 1865; decreto-ley Enero 15 de 1867; decretos-ley Agosto 31 y Octubre 2 de 1867. —66. Preferencia del sistema de la venta sobre el de la enfiteusis, para la colocación de la tierra fiscal.—67. Resumen.

64. Estudiadas ya en el capítulo que en la primera parte hemos dedicado á las atenciones prestadas por la dominación española, desde la fundación de Montevideo, á nuestra propiedad territorial — las disposiciones concernientes á la venta de la tierra por la corona de España, creemos sería repetición inútil el exponer nuevamente lo aducido sobre el particular.

Igual cosa haremos respecto de las enajenaciones efectuadas durante la dominación portuguesa, y de acuerdo con el bando del Barón de la Laguna, así como durante el tiempo que nuestro país estuvo incorporado al Brasil con el nombre de Provincia Cisplatina; de todo lo cual hemos expuesto lo relativo en el capítulo 1.º título II, de la primera parte.

65. Después de erigido nuestro territorio en estado independiente, las leyes y decretos dados sobre la enajenación de la tierra fiscal, fueron los siguientes:

La ley de Marzo 17 de 1831 (§ 34), ordenando la venta de las tierras de propios del extinguido Cabildo de Montevideo á los poseedores, y las demás tierras fiscales en remate, previa tasación; la ley de enfiteusis de Mayo 17 de 1833, dando en esa forma á las tierras poseídas por menos de veinte años, autoriza la venta de las poseídas por más tiempo, conforme lo prescribió el decreto reglamentario de 3 de Agosto; el decreto de Febrero 6 de 1834 (§ 34), disponiendo que la enajenación de los terrenos de propios, sólo puede hacerse á los poseedores y los que sean vacantes se afecten á la caja de amortización,—cuya venta sólo se verificará por convenios con el Gobierno y la caja; el decreto de Marzo 14 de 1835 (§ 35), ordenando que el precio mínimum fijado á la legua cuadrada de tierra fiscal de pastoreo, no baje de $ 1000; la ley de Abril 30 de 1835 (§ 35), disponiendo la venta de las tierras fiscales poseídas ó denunciadas, y según las condiciones en ella exigidas; la ley de Junio 20 de 1835 (§ 35), autorizando al Poder Ejecutivo para la venta de las tierras de pastoreo dadas en enfiteusis: el decreto de Septiembre 22 de 1837 (§ 35), fijando el mínimum de enajenación en $ 1500 la legua cuadrada: las leyes de Junio 13 y Junio 16 de 1838, sobre posesión y enajenación de los terrenos del Ejido de Montevideo; la ley de Octubre 21 de 1843, disponiendo la venta de todas las tierras del Fisco, con pacto de retroventa á término bastante para poder verificar el rescate; la ley de Julio 9 de 1852 (§ 37), prohibiendo la enajenación y denuncia de las tierras fiscales; la ley de Abril 29 de 1858, orde-

nando no admitirse denuncias de tierras, y suspendiéndose el procedimiento sobre las denunciadas; el decreto de Octubre 6 de 1864 (§ 40), disponiendo la venta de todos los terrenos fiscales de la Capital y su departamento, á los poseedores, ó en su defecto en remate público; el decreto-ley de Marzo 11 de 1865 (§ 41), derogando el de Octubre 6 de 1864; el decreto-ley de Enero 15 de 1867 (§ 41), prescribiendo que las tierras todavía no salidas del dominio del Fisco — de acuerdo con la prescripción exigida por la ley de 8 de Abril de 1857 — no podían trasladarse al dominio particular, sino en virtud de título legítimo de *venta*, permuta, dación *in solutum* ó de donación compensativa ó remuneratoria; los dos decretos-ley de fecha 31 de Agosto de 1867 (§ 41): uno disponiendo la venta de las sobras fiscales que resultaran al frente de los terrenos, á consecuencia de la delineación dada á los caminos de los alrededores de la ciudad, y el otro asignando el precio *mínimum* de $ 10,000 por legua cuadrada á las tierras que se comprasen al Fisco: y por último el decreto-ley de Octubre 2 de 1867 (§ 41), disponiendo la enajenación de las tierras fiscales — urbanas y de pastoreo — situadas al Norte y Sur del Río Negro, á los poseedores ú ocupantes presentados á denunciarlas en términos dados, pasados los cuales un tercero podía denunciar y comprar las mismas tierras; plazos para la presentación, prorrogados por el decreto de Septiembre 11 de 1868 (§ 42).

Tales son las principales leyes y decretos, que sobre la venta de la tierra fiscal pueden citarse.

66. Consideradas ya todas las disposiciones concernientes á la tierra fiscal, y visto que todos los sistemas conocidos para verificar su colocación han tenido aplicación, ocurre preguntar, ¿cuál de esos sistemas es el preferido?

Para llegar á satisfacer la pregunta, débense tener en cuenta las objeciones señaladas á cada sistema en particular; pues al compararlas resaltará aquel que salve mejor los escollos presentados por la práctica en su aplicación.

En el resumen del capítulo anterior, hemos visto á la enfiteusis vencedora de los demás sistemas en la colocación de las tierras del Estado; pero ese sistema, si bien salva los inconvenientes presentados por la donación y el arrendamiento, no es tampoco perfecto; tiene sus desventajas que lo hacen desechar. Las expondremos brevemente.

Avellaneda, de quien no se puede prescindir al tratar de la colocación de la tierra fiscal, dice hablando de la enfiteusis: «Su defecto radical es que el Estado retiene el dominio directo de la tierra; y la tierra debe ser dada en propiedad y en propiedad absoluta, si se quiere que su ocupación no sea superficial y que el cultivo se mantenga perenne. El Departamento de Agricultura de los Estados Unidos, creado expresamente para estudiar las cuestiones que se relacionan con el trabajo del hombre sobre el suelo, decía en uno de los párrafos más prominentes de su informe de 1863: «La voz de la historia proclama en términos claros, que el trabajo libre y la propiedad son condiciones necesarias para el mejor éxito del colono en sus labores, como para alcanzar la más alta prosperidad nacional.»

«Esta es efectivamente la verdad que la experiencia enseña, como es igualmente el último corolario de las demostraciones económicas. Pero es todavía, por desgracia, doblemente cierto en todos los países donde *la ley no impera sino mientras dura el predominio del partido que la ha formado*».

¡Qué grandes verdades encierran los párrafos transcriptos! ¡Parece que el escenario territorial de nuestro país, se sustituye al argentino, al tratar de aplicar el criterio del gran estadista!

Esos conceptos de Avellanada, consagrados al defecto capital del sistema, sintetizan todo lo que puede decirse en pró del rechazo de la enfiteusis, cuando se toma á ésta como progreso para el cultivo de la tierra.

En efecto, observando nuestras leyes se vé que establecida la enfiteusis por el Gobierno de Rivera, es derogada por el de Oribe, cuando escasamente hacía dos años de su establecimiento. ¿No basta ese solo hecho para comprobar lo precario de la situación del enfiteuta? ¿Quién puede dedicarse con tranquilidad al cultivo de un terreno, si no sabe si la administración posterior, á la que le dió la posesión en enfiteusis, respetará el contrato? ¿Es posible concebir en tales condiciones el progreso de la tierra?

No, la enfiteusis debe ser abolida de toda legislación agraria, y principalmente «en todos los países donde la ley no impera sino mientras dura el predominio del partido que la ha formado». Un sistema que admite sobre la tierra fiscal la coexistencia de dos dominios, el directo y el útil—en contraposición siempre que aparece el *interés* del fisco—es la expresión nugatoria del progreso territorial.

Creemos innecesario aducir nuevas consideraciones para demostrar que la enfiteusis es de rechazarse, por cuanto no teniendo ya ella existencia en el país, para su mérito histórico es suficiente con lo dicho.

¿Cuál es entonces el procedimiento á adoptarse, para poner la tierra fiscal en mano de los particulares?

El procedimiento que salve los peligros é inconve-

nientes de los indicados para la donación, enfiteusis y arrendamiento, y el cual no es otro que la venta, es decir, la propiedad irrevocable del suelo.

« Las donaciones condicionales, el enfiteusis, el arrendamiento, solo ofrecen al trabajo y al capital una base incierta é insegura, al mismo tiempo que son la ocasión permanente para que nuevas leyes vengan año por año, modificando los contratos, reaccionando contra los derechos adquiridos, á conmover desde su base los intereses de los ocupantes del suelo, que forman en su combinación los intereses más vitales del país.

« Donaciones condicionales, enfiteusis, arrendamiento ¿qué son sino cadenas arrojadas al cuello del colono para que siga las vicisitudes de la vida política, agitada, tormentosa?

»Separemos en cuanto sea posible el trabajo que ocupa el suelo y lo puebla, de los azares de nuestras luchas políticas y sociales, —y puesto que las leyes entre nosotros cambian radicalmente con los hombres, con los gobiernos y con el imperio alternativo de los partidos, que estas mudanzas no afecten á lo menos de un modo directo la conquista de nuestros desiertos.

» Apartemos las tierras ocupadas ó próximas á ser ocupadas, del dominio del Estado, para que queden fuera de la acción disolvente de las leyes con que este gobierna sus propiedades. Establezcamos sobre ellas la propiedad particular, firme é inconmutable para que pueda servir de aplicación permanente al trabajo, de asiento al hombre y de hogar independiente á la familia».

Imposible sería hallar algo tan brillante como las líneas que acabamos de transcribir de la magistral obra del doctor Avellaneda, que viniera á preconizar á ma-

nera de prólogo, la necesidad de la adopción del sistema de la venta. cuando se trata de la colocación de la tierra fiscal.

A no ser la expresión de la «conquista de nuestros desiertos», se creería que las líneas referidas se aplicaban á nuestro país, habiendo sido escritas expresamente para él, ¡tanta es su verdad!

Sigamos oyendo á Avellaneda:

« El régimen de la venta tiene hoy, si así puede ha-
» blarse. la sanción del mundo. El es exclusivo actual-
» mente en todas las colonias inglesas de la Australia.
» sin exceptuar la Australia Occidental, donde primera-
» mente fueron ensayadas las donaciones con éxito de-
» sastroso. El Brasil ha entrado desde 1850 en el mismo
» camino, habiendo declarado el Gobierno en el proyec-
» to de ley que abrió esta marcha nueva. que la venta
» constituía á su juicio, el medio más eficaz para obte-
» ner la población de las tierras. Según el testimonio
» de los economistas ingleses, el Canadá debe su pros-
» peridad presente á la venta de las tierras que desde
» 1831. entró á reemplazar á las antiguas concesiones: y
» la Francia misma ha decretado últimamente la venta
» en Argelia, abandonando el sistema anterior que todos
» los intereses creados se coligaban para sostener. (18)
» Estos ejemplos se resumen por fin en el de los Esta-
» dos Unidos. que sobrepasa á todos con la inmensa re-
» percusión de un éxito que ha cautivado la atención
» de los hombres». (19)

Debemos de tener presente, que la tierra fiscal en nuestro territorio, no tiene el carácter del baldío espa-

(18) Avellaneda escribió su obra hace treinta años.
(19) Obra citada.

ñol, de que nos habla Jovellanos, ni presenta como problema agrario la importancia que tienen en el Brasil, República Argentina, etc., la población y cultivo de sus inmensas zonas, por cuanto nuestros campos, con excepción de algunas sierras, son todos usufructuados, ya como de pastoreo ó ya para agricultura; variando, por lo consiguiente, las condiciones de acuerdo con las cuales nuestro problema agrário debe ser resuelto.

Expliquémonos: en los países como la Argentina, Brasil, etc., existen grandes extensiones de terreno no aprovechadas por el trabajo del hombre, es decir, no cultivadas, ni adehesadas; en una palabra, en estado *baldío*. Luego el problema á resolver por el Estado con respecto á tierras de esas condiciones, es el siguiente: buscar el medio más apropiado para el fomento de la población y cultivo de ellas.

Hemos visto como la venta de la tierra ha sido la solución dada al problema agrario de los países que poseen grandes extensiones de terrenos del dominio del Estado.

Ahora con respecto á nuestro territorio tenemos: bastante extensión de tierra fiscal (relativamente á la superficie del país y á no existir zonas desiertas) y poca en estado *baldío*.

Como existe esa tierra fiscal, ya se ha expresado: en pastoreo en su grandísima parte, y alguna en agricultura. El baldío solo se manifiesta, y en áreas pequeñas, en los pueblos del interior y aun en la capital; pero en tan pequeña cantidad, que aun unida á la superficie de algún campo que pueda existir en tal estado, podemos decir no ser aplicable á nuestro país, aquello de «el baldío, como un avance del desierto, se insinúa por todas partes».

La especialidad de nuestras tierras fiscales consiste en su ***detentación***.

El propietario de un campo, sabiendo que uno de los linderos ***no tiene dueño***, lo aprovecha para invernada de sus haciendas, considerándolo con el correr del tiempo como cosa propia; el enfiteuta y el arrendatario, teniendo conocimiento de haber caducado sus contratos respectivos, siguen usufructuando los campos como ***dueños***; el caudillo del ***pago***, que ha sabido amedrentar al poseedor legítimo de campo fiscal para que lo abandone y ponerse él en su lugar; los ocupantes de campos fiscales con títulos de por sí nulos, y que no pueden acreditar la buena fé: etc., son ***detentadores*** de las tierras del Estado.

He ahí el carácter de nuestra tierra fiscal — carácter distintivo de los baldíos poseídos por otros países, y que aporta para la resolución de nuestro problema agrario, otros datos conducentes á modificar en algo su solución.

Por lo consiguiente, y en tanto que no se dicte la tan deseada ley territorial, creemos á nuestro problema agrario sin solución.

En efecto, garantidos en la posesión los detentadores, por parte del fisco — el cual en la actualidad carece de los medios de obligar á los ocupantes de campos ó terrenos fiscales á reconocer su derecho — vése aquél en la necesidad de admitir la ***posesión*** como título legítimo para poder adquirir, sin entrar á determinar el origen y causas del porqué de la existencia de ese derecho.

La legislación vigente sobre enajenación y prescripción de terrenos fiscales [20], autoriza la denuncia por

(20) El señor don Manuel R. Alonso. ha publicado un folleto conteniendo todas las disposiciones vigentes sobre enajenación y prescripción de tierras fiscales.

los *poseedores*, y sólo en el caso de ser baldío el terreno ó que el derecho posesorio se haya comprado, es que se admite á un tercero la pretensión de hacerse propietario de áreas fiscales.

Admitida, pues. la posesión como derecho á la propiedad. queda la ***detentación***, ***hoy por hoy***, sin consideración; pero volvamos al objeto de este capítulo, sino queremos adelantar juicios.

Las condiciones exigidas para que la venta como sistema de colocación. se ajuste en un todo al progreso de la tierra del dominio fiscal, son las siguientes: 1.° la denuncia seguida de la mensura; 2.° ser el precio de la tierra fijado por tasación; 3.° que el precio debe pagarse al contado; y 4.° que la venta debe hacerse en privado, ó en remate según la calidad de la tierra.

La primera condición se halla justificada en la libertad acordada á toda persona que quiera comprar tierras al Estado, la cual puede elegir el paraje más conveniente, de acuerdo con el género de industria que desee implantar.

Condición restringida con respecto á nuestro país, por el derecho de posesión, que acuerda sólo al poseedor el derecho de denuncia (en el caso de no estar baldío el terreno) y basada en razones de utilidad y justicia, á deducirse por los precedentes que la han establecido.

En cuanto á la mensura se comprende su importancia, pues debiendo medirse el terreno antes de entregarse en propiedad, se acredita con ella, y por la publicidad dada á la operación, si hay ó no terceros pretendientes de derechos al terreno denunciado.

Que el precio del terreno debe ser establecido por tasación no necesita justificarse, pues ¿es posible admi-

tirse precios fijos tratándose de terrenos que aun siendo linderos, varían de valor, por sus pastos, aguadas, etc.?

Respecto á si el precio debe pagarse al contado, nuestra opinión está por la afirmativa.

El establecer plazos para el pago, tiene el grandísimo inconveniente de conservar el Estado sobre el terreno vendido, una especie de *propiedad* ó derecho en *suspenso*, en tanto que no se pague el total de precio, — *derecho* á coexistir con el derecho del comprador, — *coexistencia* contraria al cultivo de la tierra.

A más, conviene que la tierra pase de una vez á manos de los particulares, para poder éstos dedicarle desde un principio sus esfuerzos, sin temor de producirse mañana inestabilidad en la ley. Por otra parte, hay el temor de que el comprador deje de cumplir con sus compromisos, lo cual acasionando la caducidad en el contrato, trae como consecuencia estancamiento en el progreso territorial.

¿Es necesario demostrar los pésimos resultados de la administración del fisco en sus tierras, para desear que estas salgan cuanto antes de su dominio?

Creemos que no, los hechos producidos en América, nos excusan de toda prueba.

¿La venta debe hacerse por subasta ó privadamente?

Tanto una como otra forma tiene sus sostenedores. Nuestra opinión es que según sea la tierra baldía ó no, la venta debe ser por remate ó privadamente [21].

Tomemos primeramente la tierra baldía. Decimos que ella debe ser colocada en remate público, y esta afirmación necesita ser comprobada.

La tierra baldía no puede ser deudora á ninguna

(21) Hablamos con respecto á nuestro país.

persona de esfuerzos hechos en su favor. Ella permaneciendo sin cultivo, no puede acordar preferencia á nadie para la adquisición de su dominio, por lo cual ningún individuo debe creerse poseedor de un derecho adquirido para pretender la propiedad. De ahí que todos tengan igual derecho para adquirir el dominio de un baldío.

El admitir la venta privada sería acordar una preferencia inmerecida á determinada persona.

A más, otro gran peligro encierra el adoptar la forma privada para la venta del baldío, y es la falta de control, ocasionante á veces de negocios perjudiciales á los intereses generales.

Para terminar de justificar nuestra opinión, de que la venta del baldío debe de hacerse por remate, séanos permitido extractar de la obra del doctor Avellanada, los siguientes conceptos:

« Los defensores de la subasta, la han sostenido en » nombre de la igualdad y de la justicia; de la igual» dad, porque bajo esta forma de venta no hay distin» ciones; y de la justicia, porque con ella queda ex» cluído el favoritismo, que tan fácilmente puede des» lizarse en la colocación de la tierra pública. Bajo este » sistema, no hay preferencias ni agravios. El Estado » obtiene el precio real de las tierras; y los ciudadanos » tienen la *publicidad que es la mejor garantía de los pro» cederes administrativos.* ».

En cuanto á la tierra fiscal *poseída*, creemos que su venta debe de hacerse privadamente. Las razones dadas para aconsejar la enajenación del baldío en remate público, no son aplicables á la tierra sobre la cual un individuo ha hecho trabajos, ha incorporado valores representativos de sus esfuerzos. Ese individuo tiene un

derecho, falso ó verdadero, de posesión, y puede por lo consiguiente, con más título que un tercero, pretender la propiedad de lo poseído.

Si la venta del terreno se hace en subasta, es probable que el poseedor no pueda hacer competencia á otros postores y se quede sin él.

Esto á más de ser injusto, pues quedaría el poseedor sin recibir el premio de sus afanes, sería ilógico, pues al valer la tierra el precio obtenido por la subasta, se olvidaría ser ello debido al despojado!

En consecuencia, creemos que la venta de las tierras fiscales poseídas, debe de hacerse privadamente á sus poseedores.(22).

Vamos á examinar ahora si nuestra legislación actual sobre enajenación de tierras fiscales, se halla de acuerdo con los principios expuestos sobre las condiciones que el sistema debe de observar, para llenar cumplidamente los fines para que fué instituído.

Nuestro sistema de enajenación actual dispone:

1.° La denuncia por parte del poseedor, admitiéndose sólo la de un tercero en caso de ser baldío el terreno, ó de haber comprado el derecho de propiedad ó la cesión del derecho posesorio (decreto-ley Marzo 9 de 1866 y decreto Enero 19 de 1869);

2.° La mensura—después de probada la calidad de fiscal del terreno denunciado ó de que es baldío, según el caso—efectuada de acuerdo con lo establecido por el Código de Procedimiento Civil (decreto-ley Febrero 28 de 1867 y decreto Enero 9 de 1869);

3.° Aprobada la mensura de acuerdo con el Código de Procedimiento Civil y leyes concordantes, se efectúa

(22) Volvemos á hacer notar, que nos referimos á nuestro país



la avaluación por peritos, nombrados, uno por el interesado, otro por el Fisco, y un tercero para el caso de discordia por el Juez (Código de Procedimiento Civil, Código Civil, ley Marzo 17 de 1831, decretos Marzo 28 de 1831, Agosto 3 de 1833 y Enero 19 de 1869).

En general, esas son las condiciones establecidas para la venta.

Así que nuestro sistema de enajenación actual sobre tierras fiscales, admite:

1.º La denuncia, seguida de la mensura.

2.º Que el precio del terreno debe pagarse al contado.

3.º Que el referido precio debe fijarse por tasación (23).

4.º Que la venta de la tierra fiscal poseída ó baldía, puede efectuarse en privado ó en remate, según sea su calidad (24).

Para justificar la venta de la tierra fiscal, como mejor modo de su colocación, podríamos aún aducir los ejemplos presentados por el Brasil, Argelia, Canadá etc.; pero el estudiar las formas que en sus territorios ha revestido la enajenación de la tierra, nos llevaría muy lejos, dando á este estudio demasiada extensión, por lo

(23) El decreto-ley de Agosto 31 de 1867, que fija como mínimum 10.000 pesos para la venta de la tierra fiscal, y que algunos creen se halla vigente, ha sido derogado por el de igual clase de Octubre 17 de 1876, al disponer que las tierras de esa clase sólo pueden enajenarse por su tasación.

(24) La forma privada se exige siempre para la tierra fiscal poseída, y aún generalmente para la *baldía denunciada,* y decimos generalmente, porque sin remitirnos á la ley de Marzo 17 de 1831, que dispuso la venta de tierras fiscales en remate público, tenemos la ley de Junio 6 de 1870, la resolución de Octubre 26 de 1866 y otras muchas leyes y acuerdos, disponiendo la venta de áreas determinadas de baldíos para construcción de templos, etc.; precedentes que nos autorizan afirmar estar la forma de la enajenación por remate público para los baldíos, consagrada entre nosotros.

que nos concretamos á las líneas precedentes. Con ellas y los ejemplos proporcionados por los países referidos, y sobre todo con las leyes de Estados Unidos — la *preemption* y el *homestead* — el sistema se impone.

Más arriba hemos manifestado que nuestro problema agrario está por solucionarse, pues la tan esperada ley hace mucho tiempo que está por darse; y decíamos también que el planteamiento del problema en nuestro país, difería en mucho del propuesto en otros, por la especialidad de la *detentación*.

Así, el día que se piense dar un corte á la cuestión tierras fiscales, habrá la necesidad de hacer concurrir datos, que sólo una observación detenida y estudio continuo podrán proporcionar, y esos datos suministrando las bases para la resolución del problema, serán los que van á dar á ella el carácter de legalidad y justicia, que forzosamente ha de tener para evitar de herir intereses considerados legítimos.

Por eso actualmente—y en tanto el problema no esté planteado — no podemos negar á la legislación vigente, el haber tomado el camino mejor para la colocación de la tierra fiscal, ya que se considera no adoptable otro expediente.

67. En resumen de las formas expuestas en este título para la colocación de la tierra fiscal, tenemos que hemos creído demostrar lo siguiente:

1.° Que las donaciones simple y condicional se justifican en los casos, formas, etc., que han tenido lugar, y nada más. (Resumen del capítulo 1.° de este título);

2.° Que la enfiteusis, si bien superior al arrendamiento, no es de admitirse; justificándose su establecimiento en el país, en atención á la época: ejemplo de Rivadavia, etc. (Resumen del capítulo 2.° de ídem.);

3.° Que el arrendamiento es de desecharse, siendo el decreto inicial de su establecimiento (Agosto 28 de 1861), un verdadero retroceso agrario. (Resumen del capítulo 3.° de ídem);

4.° Que el sistema de la venta con las reglamentaciones aconsejadas por la práctica, debe de admitirse siempre que se desea la sustitución del dominio de la tierra por el Estado, por la de los particulares;

5.° Que nuestro sistema de enajenación es perfecto, en tanto se considere no deber hacerse otra cosa, sino en desprenderse el Estado de sus tierras, sin solucionar la cuestión agraria.

TÍTULO II

La propiedad ante la legislación agraria

CAPÍTULO I

Planta Urbana

SUMARIO: — 68. Concepto de la planta urbana — transformaciones operadas en la de Montevideo desde la fundación. — 69. Primitiva planta urbana — autos de Zavala — la ciudad vieja. — 70. Ley de Mayo 17 de 1869; su verdadera interpretación — dos criterios á seguir según se trate de terrenos situados dentro ó fuera de murallas. — 71. Planta urbana de las demás ciudades, pueblos, etc., de la república — decretos de Mayo 17 de 1827, Octubre 25 de 1859 y Septiembre 23 de 1867.

68. La planta urbana — que en términos generales, puede decirse, es el espacio de terreno demarcado por el radio de edificación sometida á un plan de delineación que se caracteriza por el amanzanamiento, — ha experimentado en lo que se refiere á la de Montevideo, y desde su fundación, importantes modificaciones. A la traza primitiva de Millán y de Cardoso y que circunscribían las murallas, se agregó posteriormente alguna delineación y edificación. Mandadas derribar las murallas en el año de 1829, cometióse al General Ingeniero don José M. Reyes, el efectuar un nuevo trazado para la ciudad, que comprendió lo que hoy se denomina

ciudad nueva, y á cuya traza se agregó en 1861 los entonces arrabales del «Cordón» y la «Aguada», que no fueron definitivamente delineados sino bajo el Gobierno Provisorio de Flores. En esta época se agregó á la «Aguada», el amanzanamiento de la «Playa», «con lo que se ensanchó la ciudad por el Noroeste hasta tocar los límites mismos de la bahía, construyéndose la gran rampla Sud América y el murallón de la playa para contener el avance de las aguas del río. Se delineó igualmente de la calle «Constituyente» hacia el Sud».

A la referida planta urbana, en 1878 se agregó lo comprendido por el trazado del «Boulevard General Artigas»; quedando, por lo consiguiente, en el referido año determinada la planta urbana por los siguientes límites: Por el Sud y Oeste, el río; por el Este, el Boulevard, que partiendo de «Punta Brava» sigue en línea recta, pasando por las «Tres Cruces» frente al Hospital Italiano, hasta inmediaciones de la avenida «Larrañaga», donde forma ángulo recto hacia el Oeste, y por el Norte continúa el Boulevard, que cruza las avenidas Goes, Reducto, Millán, Suárez y Agraciada, en donde sufre una desviación S. O., hasta llegar á la bahía, á inmediaciones de la calle «Bella Vista». En 1881, el pueblo de «Los Pocitos» quedó anexado á la referida planta urbana, y por último en 1887 (Agosto 19), se resolvió que la planta urbana se extendiera por el Este, hasta el camino de Propios, y por el Norte hasta el arroyo del Miguelete.

69. Expuestas las modificaciones que la traza de la planta urbana de la ciudad, ha ido sufriendo, y teniendo en cuenta la imposibilidad de estudiarla legalmente, tal cual hoy se halla comprendida, atento á que ella se asienta sobre diversas zonas, que tienen cada una dis-

tinta manera de ser apreciadas, vamos, únicamente, á estudiar en este capítulo lo referente á la planta urbana primitiva, para así con eso ser lógicos en el examen de las divisiones de la tierra, hechas por los españoles, pues como es sabido, ellos al fundar una ciudad y señalar su jurisdicción, dividían las tierras que ésta comprendía, en ejido, propios, dehesas, terrenos de chacra y terrenos de estancia (25). Dejando, por lo consiguiente, el estudio de las sucesivas agregaciones hechas á la planta primitiva, para cuando veamos en los capítulos siguientes las zonas sobre que se asienta la planta urbana actual, tenemos que, de acuerdo con la fundación de Montevideo, el plantel ó casco urbano se reducía al espacio que circunscribían las murallas.

Hemos expuesto ya como se efectuó la delineación, y se hizo el reparto á los pobladores, fijándoles el término de tres meses para empezar á edificar en los solares repartidos, y la condición de mantener la vecindad por cinco años, para poder adquirir la propiedad en lo donado (Autos de Zavala de Agosto 28 de 1726 y de Agosto 8 de 1725). También se ha demostrado como las áreas de los sitios repartidos, no equivalen á las peonías y caballerías de las Leyes de Indias, así como también que el plazo de vecindad que acuerdan éstas, no se aplicó en Montevideo; razones que nos han hecho decir, que la ley 1.ª, título 12, libro 4.° de las Recopiladas de Indias, no tuvo aplicación en la formación de la planta urbana de nuestra hoy capital de la república. La referida planta quedaba, mas ó menos, deslindada así:

(25) **Entre nosotros las dehesas (respecto á la zona especial), no existieron, como ya hemos tenido ocasión de probar.**

«Por la parte de tierra hacia el Este, una línea de murallas que arrancaba de las inmediaciones de las Bóvedas (esquina de Cerro y 25 de Agosto y Piedras), *Cubo del Norte*, siguiendo con sus cortinas y baluartes en zig-zags, entre las actuales calles de Cerro y Juncal hasta la de Ciudadela (hoy «Plaza de la Independencia»). Entre las calles de Juncal y Ciudadela se extendía el foso que servía de defensa á la muralla.

«Desde la Ciudadela hacia el Sud, siguiendo la dirección de la calle de la «Brecha» hasta su extremo sobre la costa, (hoy «Templo Inglés»), *Cubo del Sud*, continuaban las cortinas y baluartes. La parte del Sud, limitada por la calle, hoy de la «Reconquista» estaba amurallada, defendida por baterías, alineadas sobre la superficie que ocupa ahora la calle de «Recinto». La parte del Oeste limitada por la que es hoy calle «Guaraní», estaba cubierta por una línea de baterías que remataban en el fuerte de «San José». Por el Norte el límite era la que es hoy calle de «Piedras», y en lo demás, la que es ahora «25 de Agosto» frente á las «Bóvedas» (26).

Así que, y como puede verse por planos de la época, las actuales calles de Juan L. Cuestas, Rampla, Yerbal, Camacuá, desde Brecha á Ciudadela, esta á Paraná, todas las prolongaciones de calles al Norte, Sud y Oeste, que han ensanchado la ciudad vieja, etc., han sido trazadas fuera de los muros que encerraron la primitiva planta urbana de la ciudad, por lo cual en la denominada *ciudad vieja*, hay dos criterios á seguir: uno cuando se trata de terrenos ubicados dentro del recinto que de-

26) Carlos M. de Pena. Sinopsis citada.

marcaba la antigua muralla, y otro cuando se trata de terrenos ubicados fuera de esa muralla.

Esta distinción quizás se considere nimia, por tratarse de terrenos situados todos en la *ciudad vieja*, y á los que por lo tanto debe aplicarse un mismo principio, según la creencia general al opinar que la ley de Mayo 17 de 1869, se refiere á la citada parte de la ciudad, limitada por el Este por la calle de la Ciudadela y por el N. O. y S. por el Río;—pero la nimiedad de la distinción desaparece, si se tiene en cuenta la historia fidedigna de la sanción de la ley, así como el *radio que demarcaba á la ciudad la antigua muralla.*

70. El decreto de Octubre 12 de 1868 (§ 42), al disponer que los poseedores de los terrenos en la ciudad vieja, que no tuviesen el título primitivo, acreditando la salida del dominio fiscal de lo poseído, podían adquirirlo del Gobierno, mediante una retribución pecuniaria, variable según el terreno estuviese ocupado con edificio ó no, produjo gran sobresalto entre los referidos poseedores, y que aumentó cuando los Fiscales tomando el decreto al pie de la letra, no reconocieron la salida del dominio fiscal de ningún terreno, sino cuando se presentaba el documento primitivo de la donación hecha por los españoles [27].

Tantas fueron las protestas que el referido decreto

(27) Si bien el decreto hablaba de poseedores en general, se comprende que respecto á aquellos que tenían terrenos á mérito de enajenaciones fiscales, de acuerdo con la ley de Marzo 17 de 1831, nada más justo que solicitarles la salida fiscal primitiva (el documento ó título), así como nada más fácil para ellos de justificar, por lo que no les alcanzaba la zozobra producida entre los otros poseedores, por el referido decreto de Octubre 12 de 1868, que, por otra parte, es inconstitucional, en lo referente á la prescripción cuarentenaria fijada para los poseedores, así como por el establecimiento de un servicio pecuniario, que sólo correspondía al Cuerpo Legislativo determinar.

levantó, que en la 10.ª Legislatura, el diputado don Juan José F. Aguiar, presentó un proyecto por el cual se consideraban salidos del patrimonio fiscal los terrenos comprendidos en el radio demarcado á la ciudad, por la antigua muralla y el litoral del río que en ambos extremos la circundaba, cualquiera que fuese el título de posesión de los particulares; exceptuándose los que por reversión hubiesen vuelto ó puedan volver al dominio público y no estén prescritos.

El principal fundamento aducido por Aguiar, y demás diputados sostenedores del proyecto, estribaba en la absoluta imposibilidad para los poseedores de terrenos dentro del recinto de murallas, de presentar los documentos primitivos, pues á más del largo lapso de tiempo transcurrido desde la época de las donaciones, había de considerarse las vicisitudes políticas por que se había pasado; vicisitudes que hacían decir al diputado Magariños: «exigir de los propietarios que tienen más de un siglo de posesión, el título primitivo, en un país que á todo el mundo le consta que los archivos han andado hasta en anca de los caballos..... es exigir demasiado».

La interesante discusión del proyecto nos demuestra acabadamente ser sólo los terrenos comprendidos dentro de murallas, los que se consideraban salidos del dominio fiscal, y como para evitar á los terrenos comprendidos fuera de ellas el goce de ese beneficio, se resolvió por moción del diputado De-María, suprimir la expresión «y el litoral del río»; quedando por último sancionado el proyecto con las modificaciones propuestas á su artículo 1.º, por De-María y elevado á ley el 17 de Mayo de 1869.

La *ciudad vieja* se halla limitada al Este, por la calle

de la Ciudadela, y le viene ese nombre desde que Reyes efectuó el trazado de la nueva planta, no sólo para distinguirla de ésta, sino también porque en aquella época la edificación regular no se extendía mas allá de la citada calle.

Ahora bien, la creencia general de ser la precitada calle el límite Este de las murallas, y de que éstas corrían por los demás límites sobre la costa, ha sido la causa de considerarse á la ley de Mayo 17 de 1869, como de aplicación general á todos los terrenos de la *ciudad vieja*; pero ya hemos expuesto el radio demarcado por las murallas, y fácilmente se comprende que la ley del 69 no comprende toda la *ciudad vieja*.

La discusión de la ley en la sesión del 14 de Abril de 1869 (C. de RR.), y la ubicación precisa de las murallas, nos confirman en la existencia de dos criterios: uno cuando se trate de terrenos dentro de las murallas, y otro cuando se trate de terrenos fuera de ellas.

¿Cuál será el criterio á aplicarse cuando el terreno se halle dentro de la ubicación demarcada por las murallas? La ley de Mayo 17 de 1869 (28).

¿Y cuál será el criterio á adoptarse, cuando el terreno, hallándose en la ciudad vieja, se halle fuera del recinto que determinaban las murallas?

La titulación de los terrenos actualmente bajo el dominio particular y ubicados fuera de las líneas de las murallas, proviene en su mayoría de la época posterior

(28) Refiriéndonos únicamente en nuestro estudio al origen de titulación, es decir, á la salida del dominio fiscal, sólo debemos considerar en aquel á aquella parte de legislación agraria que acuerde derechos al fisco ó á los particulares sobre terrenos en general, ó á solares en ellos contenidos.

al año en que éstas se derribaron; pues á excepción de la parte Este y algo de la del Norte, es raro encontrar orígenes de títulos que se remonten al tiempo del dominio español, y la razón es obvia.

Las zonas de terrenos que circunvalaban las murallas, por la parte sud y oeste, se componían de peñascos y zanjones [29], que requerían para poder asentar sobre ellos habitaciones, trabajos que el valor de los terrenos no compensaba. A más del poco atractivo ofrecido por los referidos terenos para poder ser solicitados, es de considerar que los españoles se mostraban reacios—y de acuerdo con su legislación—á todo lo que importaba edificar ó ejercer dominio sobre terrenos pegados á las murallas, y muy especialmente cuando ellos se interponían entre estas y las costas. Principios de táctica militar que se imponen á cualquier profano en la materia.

Ante tales circunstancias, se puede decir que es en extremo raro, encontrar en la parte sud y oeste de la *ciudad vieja*, terrenos urbanos fuera de murallas, que tengan su origen de titulación en la época española. Respecto á la parte norte, hemos dicho que puede hallarse algún terreno que tenga su salida del dominio fiscal en la época referida, y decimos esto, porque siendo esa parte de la *ciudad vieja*, donde los españoles efectuaban sus principales transacciones comerciales, con la importación de mercaderías, etc., y con la exportación de frutos del país, no tiene nada de extraño que el espíritu comercial haya primado para dejar de lado consideraciones de estrategia militar, y se sustituyera el

(29) Nos referimos únicamente á los terrenos urbanos, pues de los submarinos nos ocuparemos más adelante.

dominio particular al fiscal, en alguno de los terrenos circunvalantes de la muralla por esa parte.

En cuanto á la franja de terreno comprendida al Este —entre las murallas y la calle Ciudadela,— fué alguna parte titulada, como nos hemos convencido por comprobante que obra en nuestro poder, y el hecho de tal titulación se justifica, pues en la referida parte Este, no existían las razones para no constituirse dominio particular, como en las otras zonas laterales da la *ciudad vieja*.

Así se puede aseverar, que la titulación de las zonas laterales proviene en su mayor parte de época posterior al destruimiento de las murallas (1829); siendo la primera ley que dispuso la enajenación de los referidos terrenos, la de fecha Marzo 17 de 1831, y á la cual ha seguido alguna otra disposición legal. Por lo consiguiente, y en tesis general, podemos decir que para regular la salida del dominio fiscal de los referidos terrenos, y que actualmente se hallen bajo el dominio particular, debemos de atender en el caso de existir *título legal* para acreditar el dominio: 1.° á comprobar si el área expresada por el título del terreno, coincide con la existente, y 2.° á ver si la expresada por el título es menor que la encerrada por el terreno (90).

En el primer caso—y supuesto que el título que acredita el dominio es *legal*—no hay que atender sino á la esencia del título, es decir, á la manera como se

(90) Nosotros sólo nos referimos á los casos de ser los sobrantes de áreas, fiscales; pues si ellos provienen de faltas en los terrenos colindantes, la respectiva acción de dominio (si no está prescrita) será la que decidirá el mejor derecho á la integración por parte del que tiene la falta, ó á la propiedad de las sobras por parte del poseedor, y todo lo que se regirá por el Código Civil. Así, al hablar de sobras, debe de entenderse la referencia á las fiscales.



contrajo primitivamente para deducir de ahí si el Fisco tiene ó puede tener algún derecho sobre lo que ya enajenó.

Si lisa y llanamente el Fisco donó ó vendió, no reservándose por cláusula ningún derecho, es indudable que el área donada ó vendida al coincidir con la expresada en el título, le dá á éste el carácter de perfecto, atestiguando la salida del dominio del Fisco del terreno de cuya titulación de origen se trate; pero esto es en el supuesto de ser el título legal, es decir, que él haya emanado de la debida autoridad ó Poder del Estado. Así los títulos de terrenos provenientes de las leyes de Marzo 17 de 1831, Octubre 21 de 1843, etc., son *legales*, puesto que han sido expedidos en virtud de autorización legislativa, —único poder que puede disponer de la tierra fiscal; pudiendo citar como ejemplo de origen *ilegal,* el decreto de Octubre 6 de 1864, (ha ocasionado la constitución de algunas propiedades particulares) y sobre el cual ya hemos manifestado nuestra opinión; decreto, por otra parte, derogado por el de fecha Marzo 11 de 1865.

Ahora en el caso de expresar el título menor área de la encerrada por el terreno, resultará un sobrante fiscal,—¿á quién pertenecerá el sobrante, al dueño del terreno ó al fisco?

Hay que distinguir si el *título legal* es anterior ó posterior al año de 1795. Si él es anterior las sobras pertenecen al particular, si él es posterior pertenecen al Fisco, no teniendo en este caso el poseedor de ellas, más derecho que el acordado por la posesión, que, por otra parte, puede darle la prescripción de lo poseído y según se dicte la *ley especial* sobre la salida de las tierras del dominio fiscal. (Artículo 1168 del Código Civil).

No creemos aplicable el artículo 1668 del Código Civil, cuando se trate de sobras *fiscales*; *pues la prescripción de las tierras fiscales serán objeto de* UNA LEY ESPECIAL, no debiendo, por lo tanto, hacer regir por el Código Civil lo que espera *ley especial*. Opinión que más adelante ampliaremos.

En el caso de no poseer el que tiene el terreno como dueño, título acreditando su salida del patrimonio fiscal, se resolverá si el terreno le pertenece ó no, como en el caso de las sobras.

La prescripción cuarentenaria establecida por el decreto de Octubre 12 de 1868, con más el servicio pecuniario exigido para dar á los poseedores que no tenían la constancia del origen fiscal, el título respectivo, cayó en desuso muy luego de darse el decreto; pues eran tan inconstitucionales las atribuciones que por él se tomaban, que el Cuerpo Legislativo protestó de su expedición, ocasionando su no aplicación.

En resumen de lo expuesto sobre la titulación de origen de los terrenos urbanos de la *ciudad vieja*, y que se comprenden entre las murallas y el río, por el NO: y S, y la calle de la Ciudadela al Este, tenemos:

1.° Que para juzgar de la *bondad*, hay que atender á la legalidad del título.

2.° Qué en el supuesto de ser *título legal*, las *sobras* (81), se regirán por lo dispuesto en el artículo 1168 del Código Civil, con respecto á la prescripción.

3.° Que el *poseedor* no teniendo título, se juzgará de su derecho á lo poseído por el artículo referido (en

(81) Volvemos á repetir que al hablar de sobras, debe entenderse que nos referimos á las fiscales.

cuanto á prescripción), en tanto no se dicte la *ley especial* á regir la salida del dominio fiscal.

Debiendo de advertir, por último, que la situación de los poseedores de terrenos que han constituído dominio de acuerdo con el decreto de Octubre 6 de 1864, es la creada por el decreto de fecha Marzo 11 de 1865, al declarar nulas las enajenaciones efectuadas de acuerdo con aquel, autorizando á la reinvidicación por parte del Fisco, mediante el reembolso de lo pagado; situación que coloca *legalmente* á los poseedores referidos, en suspensión de los derechos de dominio, *y mientras ellos no hayan prescrito legalmente.*

71. En cuanto á la planta urbana de las demás ciudades, pueblos, etc., existentes en la República, creemos que para decidir la titulación de origen de sus terrenos constituyentes, así como para solucionar el mejor derecho del poseedor ó del Fisco sobre lo no titulado ó sobre sobras, pueden darse las reglas siguientes:

1.° Si la fundación de la villa, etc., siendo anterior al año de 1795, ha dado lugar en su planta urbana á constituirse posesión sobre algún terreno (82), éste ha salido del dominio fiscal, siendo ella (la posesión) comprobada por documento público ó auténtico, y quedando, por lo consiguiente, también prescrita toda la demasía de área que el terreno contuviere (Art. 1168 Código Civil);

2.° Si la fundación del pueblo, villa, etc., siendo posterior al año de 1795, se forma sobre algún terreno de su planta urbana, posesión, ó teniendo título de pro-

(82) Los pueblos, villas, etc., á que nos referimos en este caso, son los fundados bajo la base de donación simple de solares, como los expresados en el § 58.



piedad de él, se halla demasía de área, resultará que tanto en el caso de posesión íntegra del terreno, como de un sobrante, el poseedor no estará al abrigo de las pretensiones del Fisco, quien según sea la *ley especial* sobre prescripción á dictarse, podrá pretender más ó menos derechos sobre el todo ó parte de lo poseído;

3.° Si los solares han sido donados ó enajenados de acuerdo con los decretos de Mayo 17 de 1827, Octubre 25 de 1859 y Septiembre 23 de 1867, habrá que atender al cumplimiento de las condiciones por ellos exigidas para poder adquirir la propiedad. Adquirida la propiedad de un terreno en virtud de esos decretos, la demasía de área se juzgará de la misma manera que lo expresado en el número anterior; no adquirida la propiedad por no cumplimiento de las condiciones, pertecerán los terrenos al Fisco, representado por las respectivas Juntas Económico Administrativas.

Todo lo expuesto sobre planta urbana de los pueblos, villas, etc., ha sido en el supuesto de ser ellos fundados sobre tierras fiscales, puesto que en el caso de serlo sobre tierras particulares—como muchos ejemplos se nos presentan de propietarios, al formar en sus campos pueblos, que hoy día son algunos importantes núcleos de población,—serán decididas las controversias sobre posesión, exceso de área, etc., por el Código Civil.

Con lo hasta aquí expuesto en el presente capítulo sobre planta urbana, creemos será suficiente, por lo que vamos á pasar á examinar la segunda división ó sea el ejido.

CAPÍTULO II

Ejidos

SECCIÓN I

EJIDO DE MONTEVIDEO

SUMARIO: — 72. Lo que se entiende por ejido. — Leyes de Indias. — Señalamiento del ejido. — 73. Cómo puede demarcarse actualmente — la ciudad nueva abarcando el ejido. — 74. Ley Marzo 17 de 1831. — Leyes, Junio 13 y 16 de 1838. — Decretos: Enero 12 de 1864, Septiembre 5 de 1866, Octubre 12 y 23 de 1868, Septiembre 17 de 1873 y Junio 6 de 1882. — 75. Estado actual de los terrenos del ejido.

72. La palabra *ejido* reconoce como etimología la expresión latina, *exitus*, salida, y que según la legislación española expresa «el campo ó tierra que está á la salida del lugar y no se planta ni se labra, y es común para todos los vecinos» (88).

En el capítulo 3.°, título 1.°, de la primera parte, hemos expuesto las disposiciones sobre ejidos establecidas por las *Leyes de Indias*, por lo que nos remitimos á lo allí dicho.

También hemos visto cómo se delineó la planta urbana, y cómo fué trazado el ejido el 1.° de Marzo de 1727 por Millán, acompañado del piloto de la lancha

(88) Escriche. Diccionario de Legislación y Jurisprudencia. V. Ejido.

del Rey, Manuel Blanco Araes, «quien con la aguja de marear, acompañado de muchos de los pobladores que se hallaron presentes hizo reconocimiento del rumbo» á que debía correr el ejido señalado para la ciudad.

El referido ejido, según la declaración de Millán, asentada en acta respectiva, quedó así determinado: «de ancho ha de tener lo que hay de mar á mar, corriendo desde la costa de él hasta la ribera del puerto, siguiendo la quebrada de los manantiales, y desde dicha quebrada ha de correr su fondo la vuelta del Este con una legua de largo, y lo que hubiere desde el fin de dicha legua hasta la mar, y derecera de Montevideo Chiquito, corriendo su derecera hasta el arroyo que llaman de los Migueletes, se reserva y señala para dehesas y propios de esta ciudad, en conformidad de la ley trece y catorce, libro cuarto, título siete de las Recopiladas de Indias» (84).

Demarcado así el ejido, se donaron algunos solares, hasta que elevado Montevideo á la categoría de Plaza de Armas y Gobierno Político Militar en 1750, prohibióse construir casas de material dentro de tiro de cañón (600 toesas, iguales á 1.169 metros, 40), fuera de portones, permitiéndose únicamente hacerlas de fagina y otras semejantes, con el objeto de despejar en cualquier evento de guerra la superficie comprendida dentro de las 600 toesas determinadas por el tiro de cañon (85).

Como consecuencia de esa disposición, á muchos de los pobladores se le permutaron sus solares en el ejido, por otros dentro de lo muros de la ciudad.

(84) Revista del Archivo Administrativo, V. I.
(85) De-María «Montevideo Antiguo». Libro II.

Una línea tirada, poco más ó menos por donde hoy es la calle Médanos, marcó el límite Este de la zona donde era prohibido edificar y desde la Ciudadela. De ahí proviene el nombre de «Cordón» dado á la edificación extendida fuera del límite del ejido.

Desde entonces los terrenos que formaban el ejido, constituían un gran despoblado, hasta el año de 1780, en que empezaron á construirse ranchos, casuchas y algunos mataderos, de manera á creerse el hallarse en desuso la prohibición de edificar, tanto que según un plano del ejido de 1803, aparecen más de 140 edificios dentro del tiro de cañón.

Toda esa edificación, y algo más que aumentó del año 3 al 6, hasta la venida de los ingleses (1807), fué destruída, en su mayor parte, por los fuegos, ya de de las baterías de la plaza ó ya de los ingleses sitiadores [36].

Las pocas casas salvadas del estrago, empezaron á ser demolidas por los ingleses para despejar el campo; consumándose su demolición en el gobierno de Elío, convencido esté de la necesidad del despejo completo del ejido para la defensa de la plaza. Si algo quedó de las ruinas desapareció en la Guerra de la Independencia (1811 á 1814).

73. Ahora bien, ¿puede deducirse con claridad del extracto hecho del acta de 17 de Marzo de 1727, y con relación al ejido, la verdadera demarcación de éste? Seguramente que no, y no sólo nosotros aseveramos esto, sino que también el 30.° Cabildo, y en la sesión de Diciembre 17 de 1759, así lo manifestó, al disponer que el ingeniero don Francisco Rodríguez Cardoso,

(36) De-María. «Montevideo Antiguo». Libro II.

procediese al reconocimiento y fijación de los límites del ejido y propios. Así se vé no ser posible determinar con exactitud, y fundándose en la sola relación de Millán, la verdadera ubicación del ejido. ¿Es de admitirse la opinión, limitándolo al Este por la calle de su nombre? Vamos á examinarla para deducir si debe ó no aceptarse.

El tiro de cañón que determinaba las 600 toesas ó sea la zona dentro de la cual no debía edificarse (ejido), se suponía ser disparado desde el bastión más Este de la Ciudadela, por lo cual el cañón cubría la calle de este nombre, desde donde, por lo consiguiente, se contaban para el Este las 600 toesas, que venían á terminar, muy próximamente, en lo que hoy es calle Ejido; sin embargo de convenir nosotros que así debió de ser, de acuerdo con el radio dado y el planteamiento primitivo, tenemos la persuación de haber sido aquel algo más extenso, fundándonos para ello en los siguientes datos:

1.° Las actas del Cabildo y de la Junta Municipal de Propios;

2.° El plano del ejido de 1803, y el de Reyes de la nueva traza para la ciudad, de 1829, y

3.° En planos posteriores de la planta urbana, y de los propios.

Por las actas del Cabildo, vemos las dudas que originó el señalamiento de Millán, dudas que se trató de disipar por los trabajos de amojonamiento que en 1753, efectuó una comisión nombrada para el efecto (§ 18), trabajos que en 1759 hubo necesidad de rectificar por subsistir aún la incertidumbre del límite Este del Ejido, y que constando en las actas de reconocimiento de mojones efectuados por la Junta Municipal de Pro-

pios, nos dan — teniendo á la vista el plano de 1803, — los suficientes datos para asegurar no ser el referido límite la calle Ejido. En efecto, por el indicado plano, se vé que la línea divisoria con los propios partía muy próxima al punto donde hoy desemboca al sur la calle Médanos, y llevando la dirección norte terminaba frente á la casa llamada de Francisco Insua, situada como unas dos cuadras y media más al norte de la panadería de don Luis Sierra, que se hallaba sobre la misma línea.

Ahora bien, la panadería de Sierra se hallaba situada en la calle Médanos, á la altura de las calles hoy de Cerro Largo y Vázquez, como hemos podido calcular por la escala del plano, ya que no nos es posible apoyarnos por un testimonio más fehaciente (37); y quedando lo de Insua á la altura de las hoy calles de Médanos y Miguelete. Así se puede asegurar que la indicada calle ha sido el límite Este del ejido, por lo menos en la parte comprendida entre las calles Cerro Largo y 18 de Julio, no creyendo con toda exactitud lo fuera en la demás extensión de la citada calle, por cuanto hallándose ella constituida por tres trazos, — como ser los comprendidos entre la costa Sur y la calle Constituyente, entre las calles 18 de Julio y Cerro Largo, y

(37) El señor Isidoro De-María al historiar en su tomo segundo del «Compendio de la Historia de la República Oriental del Uruguay», el sitio de Montevideo por los ingleses, dice que éstos levantaron una batería en la panadería de Sierra (página 51), la que da como situada en la calle Médanos entre Colonia y Mercedes; y al hablar en la página 177 del sitio de Montevideo por los patriotas, el año 12, da á la referida panadería como situada en la misma calle Médanos entre Mercedes y Uruguay, y en «Montevideo antiguo», libro segundo, página 48, la supone ubicada á la altura de Médanos y Vázquez. Tal discrepancia de ubicación, nos indujo á calcular por la escala del plano la posición de la panadería de Sierra, que, como hemos dicho, ubicaba á la altura de Médanos, Cerro Largo y Vázquez.

entre esta y Yaguarón, —y siendo recta la línea demarcadora del ejido por el Este, es evidente que la calle Médanos, en toda su extensión, no puede, hoy día, precisar la antigua línea del ejido; pero, sin embargo, así como esta zona se ensanchó por las demarcaciones posteriores al señalamiento de Millán, ha sucedido que los límites judiciales del Cordón, es decir, *lo que está fuera del ejido*, se considera por el Oeste determinados por la calle Médanos. Y tan se consideró ser la calle Médanos hasta donde debía llegar el ejido por el Este, que cuando se comisionó al coronel de ingenieros Reyes, para efectuar la delineación de la ciudad nueva, la practicó hasta la precitada calle, como se puede ver en el plano de 1829; pues á no haber considerado ese el límite, es probable que el amanzanamiento no se hubiera detenido allí. En efecto, sabido es que el ejido después de haber desaparecido el dominio español, quedó reducido á un gran descampado en donde pastaban los animales del vecindario, y en cuyo despoblado rara era la persona que conservaba un solar, ya por haber sido permutados los que en él existían de propiedad particular por otros dentro de muros, ó ya por la oposición que siempre había para tolerar constitución de dominio en algún retazo de él, respetando con esto el verdadero destino que debía de tener [38].

Libre el país de todo dominio extranjero, y aumentadas sus necesidades, que traen consigo el incremento de industrias, y por lo consiguiente de edificación, se imponía el aumento de la planta urbana; pero un aumento que no trajese por sus delineaciones, erogaciones al tesoro nacional, que no estaba para soportar, y en

(38) De-María. «Montevideo Antiguo». Libro II.

ese concepto aquel no podía comprender sino una zona libre de dar tales resultados, ¿y esa zona para establecerse el nuevo amanzamiento, como se quisiera, sin sujetarse á respetar ninguna delineación de calle, cual era?, no era otra que la del ejido [39]. Y si éste sólo debía de extenderse hasta la que hoy es calle de su nombre, ¿puede creerse á la nueva traza de ciudad llevada hasta la calle Médanos? No, pues entonces el límite del «Cordón» no hubiera sido el actual, él hubiera reconocido como tal la calle Ejido.

De lo expuesto, deducimos ser la calle Médanos el límite Este del antiguo ejido de Montevideo. Afirmación comprobada por las razones aducidas, y corroborada teniendo en cuenta ser el límite oeste del «Cordón», judicialmente, la referida calle, límite seguramente impuesto por la tradición.

El explicar ahora con exactitud, el por qué de como habiendo sido la línea del ejido recta, no lo es toda la delineación de la calle Médanos, no lo sabríamos decir [40]; pero ya que no explicar de una manera tan acabada la tal diferencia, se justificaría, si se tiene presente que destinado el ejido á futuro crecimiento de planta urbana, y radicando él, como los propios, en tierras no pertenecientes al dominio particular (en general hablamos), nada se oponía á ser sus límites variados cuantas veces se quisiera, y así vemos que señalado por

(39) Decimos sin respetar ninguna delineación, porque oficialmente no se había dado para la construcción de algunos edificios existentes en el ejido.

(40) En el archivo de la Dirección General de Obras Públicas, existe un plano de los propios (año 1858), firmado por B. Vazaño, en que figura la línea divisoria del ejido y propios, como compuesta de tres rectas; pero no de acuerdo con la calle Médanos en toda su extensión. Plano de importancia por los datos que contiene; pero que no nos merece crédito en la parte referida de la línea divisoria.

Millán de manera confusa, es más tarde comprendido en el tiro de cañón (hasta la hoy calle Ejido, próximamente), y en 1753 extendido hasta la calle Médanos, más ó menos, y por último en 1759 se rectifica, variándolo algo, hasta resultar de tantos reconocimientos por la Junta Municipal de Propios, el señalamiento como límite definitivo, la actual calle Médanos con sus variantes, y con el cual lo encontró Reyes al hacer la planta de la nueva ciudad.

Creemos que con lo expuesto —á nuestro entender— nada se opone á tomar como límite Este del ejido, la calle Médanos.

¿Y por la parte Norte hasta donde se extendía el ejido? Vamos á estudiar sus transformaciones, para hallar la solución á la pregunta.

Dejemos de lado el señalamiento de Millán, juzgado como incomprensible á los pocos años de ser indicado, así como el determinado por el tiro de cañón, y tomemos la demarcación de zona con que la ciudad nueva encontró al ejido, al ser delineada.

La Junta Municipal de Propios —y de la cual hablaremos al ocuparnos de éstos— en los reconocimientos hechos de los mojones del ejido, hacía constar en actas su ubicación, y ésta es la que debemos considerar exclusivamente, pues viniendo á demarcar el espacio en que más tarde Reyes planteó la ciudad nueva, nos ha dado los límites dentro de los cuales se extendía.

Esa demarcación de ejido por las Juntas de Propios, es la que debemos de tener en cuenta, pues, como ya lo hemos dicho, es la que más tarde se consideró; así que sólo á ella haremos referencia.

Por la lectura meditada de las indicadas actas de la

Junta de Propios [41], llegamos á colegir, que el mojón de Insua (Médanos y Miguelete) determinaba ó separaba por el N. y E., al ejido de los Propios; pudiéndose fijar la extensión del primero, dentro de los siguientes límites: Por el Norte, la Bahía y los Propios; por el Este, las siguientes líneas: 1.º desde el mojón de Insua (esquina N. O. de Miguelete y Médanos), hasta la calle Cerro Largo, siguiendo la calle Médanos; y 2.º los otros dos trazos que constituyen la calle Médanos hasta la costa sur (1.º entre Cerro Largo y 18 de Julio, y 2.º entre 18 de Julio y la costa); por el Sur, el Río de la Plata, y por el Oeste, la calle Ciudadela.

Revisando el archivo del Departamento General de Ingenieros, hemos hallado un informe de don José M. Reyes, fecha Enero 4 de 1836, elevado á la Comisión Topográfica de aquella época, con motivo de haberse suscitado dudas acerca de los límites del ejido con los Propios. En ese informe se establece que el límite entre el ejido y los Propios «es el arroyo que desagua al oeste de la quinta de las Albahacas».

Confrontando planos de la ciudad de fines del siglo XVIII y principios del siglo XIX, se vé que el arroyo á que hace referencia el informe citado, no es otro que el llamado por los portugueses, en la época de su dominación, *das Canarias*, y por los españoles del *Miguelete*, que no debe confundirse con el otro del mismo nombre que nace en la cuchilla de Pereira y desagua en la bahía á la altura de la playa de Capurro, y sobre cuyas márgenes dió frente Millán á las chacras repartidas á los primeros pobladores de Montevideo. Pues bien, dicho

(41) Al tratar de los propios, vamos á extractar las actas más convenientes á nuestro estudio.

arroyito, puede decirse que *hidrográficamente* lo determina, hoy día, la calle Miguelete, por haber venido ésta á ocupar su cauce, como fácilmente tenemos la comprobación en los días de lluvia, por las aguas que vierten á aquélla—que forma la cuenca—las vertientes de los terrenos sobre los cuales se asientan la Aguada, Ciudad Nueva, etc. (42).

Es así, entonces, que la calle Miguelete, actualmente, separa por el Norte la zona dedicada á ejido por los españoles, de la zona reservada para Propios,—quedando á los otros rumbos limitado en la forma ya expresada.

Determinada así la zona del ejido, vamos ahora á examinar las leyes y decretos que sobre los terrenos en él ubicados se han dado.

74. La primera ley dada después de constituída la República, con relación al ejido, lleva la fecha de Marzo 17 de 1831; disponiéndose por ella la venta de todas las tierras fiscales en él existentes (§ 34).

Al dictarse esa ley, mucha era la propiedad fiscal comprendida en el ejido, casi todo él lo era; pues más arriba ya hemos manifestado lo reacias que se habían mostrado las autoridades, desde el dominio español, á permitir la constitución de dominio particular en la referida zona.

Fué merced á la indicada ley, que tuvieron gran parte de los terrenos del ejido, su salida del dominio fiscal.

Las leyes de Junio 13 y 16 de 1838 (§ 35), no hicieron nada más que confirmar la ley anterior; disponiendo, á más, la primera, que los terrenos aun no

(42) **Las inundaciones de la calle Miguelete en los días de lluvia, bien á las claras demuestran que el arroyo al oeste de la quinta de las Albahacas (manzana 387, calles Miguelete, Yaguarón, Médanos y Nueva York), está perfectamente ubicado por el actual trazo de aquélla.**



enajenados, serían vendidos con preferencia á sus ocupantes, y la segunda que todos los que acreditasen por títulos expedidos por el gobierno español, habérseles concedido terrenos en el ejido, se les reconocía por *gracia especial* la propiedad en los mismos.

El decreto de Enero 12 de 1864 (§ 39), transfiriendo á la Junta Económico Administrativa de la Capital, todos los derechos del Fisco sobre los terrenos del ejido y propios, y que tácitamente había sido derogado por los decretos de 6, 7 y 31 de Octubre del mismo año,—los que á su vez fueron derogados por el de fecha Marzo 11 de 1865, y expresamente por el decreto de Septiembre 5 de 1866,—se pretendió hacer revivir por el de Septiembre 17 de 1873, fundándose en el concepto equivocado de tener el decreto referido (Enero 12 de 1864) existencia legal.

Esa opinión errónea, complementada con los cometidos que el decreto inconstitucional de Octubre 23 de 1868 (§ 42) daba á la Junta, fué la causa de que por algún tiempo esa Corporación efectuó la sustanciación de las denuncias de muchos terrenos del ejido y propios; cesando al fin tal anormalidad,—pues en un decreto derogado se basaban los derechos que pretendía la Junta,—por el decreto de Junio 6 de 1882, que inspirado en vistas fiscales é informes de la Contaduría General del Estado, dispuso para la denuncia de tierras la observación estricta de lo preceptuado al respecto por el Código de Procedimiento Civil—denegando á la Corporación los derechos pretendidos por estar derogada la resolución en que los apoyaba (§ 47).

Así actualmente la Junta no puede pretender los derechos del Fisco como de su pertenencia, y para hacerlos valer en los terrenos del ejido y propios.

75. En resumen de todo lo hasta aquí dicho sobre el ejido de Montevideo, tenemos:

1.° Designada la zona del antiguo ejido.

2.° Comprobado por las actas del Cabildo [43] y demás antecedentes, que, *en general*, la referida zona permaneció hasta la constitución de la República, en estado realengo ó fiscal.

3.° Que la mayoría de sus terrenos tienen como salida del dominio fiscal, las leyes de Marzo 17 de 1831, y Junio 13 y 16 de 1838; reconociendo algunos pocos, origen español [44].

4.° Que los terrenos del ejido no reconocen otros derechos, sino los provenientes del Fisco (respecto á los aun no salidos del dominio fiscal).

El resultado de lo expuesto, es estar al abrigo de las pretensiones del Fisco, aquellos pocos propietarios con título de propiedad de anterioridad al año de 1795, ó que no teniéndolo justifican posesión desde ese año, de acuerdo con el artículo 1168, inciso 3.°, del Código Civil; no estándolo los demás propietarios y poseedores: los primeros (que se suponen con *título legal*) por las sobras contenidas en sus terrenos, y los segundos por el todo poseído. Debiendo solucionar uno y otro caso, la *ley especial* de prescripción á dictarse.

Regulada la salida del dominio fiscal, de *modo legal*, como ser de acuerdo con las leyes de Marzo 17 de 1831, Junio 13 y 16 de 1838, decreto ley de Enero 15 de 1867, etc., queremos expresar el terreno que se halla al amparo de los derechos del Fisco, y por el área expresada en el título; por cuanto los terrenos bajo dominio par-

(43) Capítulo IV, título I, primera parte.

(44) Hablamos en general, pues existen muchos títulos que reconocen otros orígenes legítimos de salida fiscal; posteriores á los citados.

ticular, de acuerdo con el decreto de Octubre 6 de 1864, etc., inconstitucionales de por sí, tienen, como se ha dicho en el capítulo anterior, en suspenso los derechos de dominio que sobre ellos se pretendan, y hasta en tanto el Fisco resuelva lo correspondiente, *y siempre que no se hallen prescritas las acciones respectivas.*

SECCIÓN II

EJIDOS DE CAMPAÑA

SUMARIO: — 76. Diferencias con el ejido de Montevideo. — 77. Leyes de Indias. — Decreto, Octubre 25 de 1859. — Decreto-ley, Septiembre 23 de 1867. — Resolución, Abril 12 de 1878. — Resolución, Septiembre 3 de 1878. — Resolución, Mayo 10 de 1879. — Resolución, Marzo 23 de 1885. — Decreto, Diciembre 24 de 1892. — 78. Dificultades halladas en las Juntas Económico Administrativas de los departamentos de campaña, para la obtención de datos relacionados con sus respectivos ejidos.

76. Todas las ciudades, pueblos, etc., del interior, al fundarse se les asignaba una mayor ó menor extensión de terreno para *ejido*. Esa prescripción, que reconocía como origen las *leyes de Indias,* se efectuó en las fundaciones hechas bajo el dominio español, así como en las posteriores bajo gobiernos patrios, de las que algunas han sido expuestas en la primera parte, al examinar la evolución histórica de nuestra propiedad territorial.

Esos ejidos presentan con el señalado para Montevideo, diferencias esenciales dignas de tenerse en cuenta.

Así en el de Montevideo, destinado á futuro crecimiento de la ciudad, no debía plantarse ni labrarse, ni aun constituirse en él habitaciones. Ahora si estas reglas fueron infringidas por algunos gobernadores españoles, eso no quita ser aquél el destino del ejido — como ya extensamente hemos demostrado, apoyándonos en las actas del Cabildo.

Por el contrario, los ejidos del interior se considera-

ban destinados al crecimiento y labranza, figurando, por lo consiguiente, en los dichos ejidos tanto las chacras como los terrenos de propios que servían para sufragar gastos del pueblo (gastos públicos, según las leyes de Indias); y esto producido en los ejidos asignados á las primitivas fundaciones, es lo que actualmente acontece: son ejidos donde hay zonas para el crecimiento del pueblo, terrenos para labranza, terrenos para pastos comunes, etc.

Así al examinar los ejidos de las ciudades, pueblos, etc., de los departamentos del interior, se comprenden en su estudio, el ejido propiamente dicho, terrenos de chacra y propios.

Constatadas las diferencias entre el ejido de Montevideo y los demás existentes en la república, entremos á examinar los principios *por qué deben regirse* estos últimos.

77. Hemos visto como las Recopiladas de Indias prescribían las reglas á seguirse en el reparto de solares y chacras en las fundaciones de pueblos. Reglas que adoptadas al constituirse la República, por el artículo 148 de la Constitución, fueron incorporadas al decreto de Mayo 17 de 1827, con el cual y aquellas se rigieron los ejidos de los departamentos, hasta darse el notable decreto de Octubre 25 de 1859. Este decreto (§ 38), dictado en conformidad á las *leyes de Indias*, era bastante de por sí para haber despejado las nebulosas que rodeaban á las Juntas de campaña en sus procedimientos para colocar solares y chacras; pero desgraciadamente aquel no fué seguido en todo como se debía.

A ese decreto siguió el de Septiembre 23 de 1867 (§ 41), innovando sobre la colocación de solares y chacras, puesto que al considerar válidas las enajenaciónes

de los citados, hechas por las Juntas Económico Administrativas é implantar la compra como sistema de repartimiento, fué contra el espíritu de las *leyes de Indias*, que reservaban la venta y composición de tierras para las no pertenecientes á los ejidos, y las cuales leyes, como es sabido, habían sido la base primordial del mecanismo para regir á los ejidos; pero sea que la infracción á la legislación de *Indias* no se considerase tal, ó que se quisiese innovar en ella, el hecho fué el quedar el referido decreto incorporado al de Octubre 25 de 1859, para regular lo referente á ejidos de campaña.

La resolución de Abril 12 de 1873, al establecer que los pobladores de ejidos adquieren dominio perfecto en los solares y chacras repartidas, si han construído habitaciones en la planta urbana y establecido, conservando, trabajos de labranza en las chacras durante el término de cuatro años,—cumplido y justificado lo cual puede expedírseles título de propiedad por las Juntas,—no hizo sino recordar las *leyes de Indias* y el decreto reglamentario de Octubre 25 de 1859.

A esa resolución siguió otra de fecha Septiembre 7 de 1878, dada de acuerdo con dictamen fiscal, y hecha circular á todas las Juntas Económico Administrativas de campaña.

Por ella se dispuso que todo terreno enajenado por Junta ó Comisión Auxiliar respectiva, se efectuase siempre por escritura pública; debiéndose revalidar en esta forma los documentos emanados de las corporaciones competentes, que no estén anotados ó no tengan relación con los libros respectivos para acreditar los derechos de los poseedores de terrenos en los ejidos. Determinándose en cuanto á los terrenos ocupados por individuos sin título alguno, ó sin existir constancia en las ofi-

cinas respectivas de su enajenación, el dejar librado á las Juntas Económico Administrativas el ejercicio de las correspondientes acciones reivindicatorias (45).

La resolución de Mayo 10 de 1879, inspirada en vista fiscal, vino á complementar la precedente, disponiendo que la expedición de la escritura definitiva, se refería á después de haber los poseedores adquirido el dominio por el cumplimiento de las condiciones legales, y que sólo debía de darse una escritura condicional al concederse lo denunciado; debiéndose llevar el registro de éstas en debida forma, y no entregándose á los denunciantes los expedientes originales, por pertenecer á los archivos públicos.

A más disponía la resolución de Mayo 10 indicada, «que las Juntas debían recorrer periódicamente los archivos de denuncias, cerciorarse de los plazos de las concesiones que van venciendo, para compeler á los concesionarios á solicitar las escrituras definitivas, si han cumplido las condiciones impuestas; ó en caso contrario, á declarar caducas las concesiones, para que los terrenos estén en disponibilidad, á fin de admitir las nuevas denuncias que quieran hacer.»

La resolución de Marzo 23 de 1885, vino por último, basada en la vista fiscal de Febrero 7 del mismo año —dada con motivo de una consulta de la Junta Económico Administrativa del Departamento de Artigas —á solucionar una importante cuestión, y es ésta: los poseedores de terrenos en los ejidos, que transfieran sus derechos sin obtener una declaración de dominio

(45) Por decreto de Diciembre 21 de 1899, se dispuso que las concesiones ó enajenaciones de tierras, no debían efectuarse por las Comisiones Auxiliares, sino por las Juntas Económico Administrativas respectivas (§ 51).



de la Junta, ¿han podido legalmente transferir la propiedad? La resolución citada dispuso la transferencia, no debiéndose sólo entender que los derechos de posesión eran los cedidos, debiendo el comprador llenar las formalidades necesarias de prueba de la posesión y demás condiciones para obtener su título definitivo, es decir, para obtener la revalidación de título.

Las dudas para algunos de si los *títulos á ubicar* podían darse en pago de terrenos en los ejidos, cuando ellos no consignaban sino *tierras fiscales*, han sido disipadas por el decreto de Diciembre 24 de 1892, al disponer que no deben admitirse en pago de terrenos en los ejidos, sino aquellos títulos expresamente creados con ese objeto y consignado en el mismo (46).

Con todo lo hasta aquí expuesto, es como deben regularse las transmisiones de los terrenos de ejidos, del dominio de las Juntas á los particulares.

En nuestro concepto, esos decretos y resoluciones indicadas, llenan, á ser cumplidas, perfectamente los anhelos que por el progreso de los ejidos pueden desearse, pues asegurando la propiedad, propenden al valor territorial de las zonas en que se ubican (47). En efecto, ¿no queda asegurada la salida del dominio fiscal, en los registros respectivos? ¿no se disponen los otros medios tendientes á evitar el desconocimiento de la propiedad?; pero, como decimos, esto es en el caso de ser el cuerpo de disposiciones legales que deben regir los ejidos siempre observadas...

78. Para conocer la marcha de las Juntas de cam-

(46) Por sentencias de los Tribunales (véase la «Colección Legislativa» de M. Alonso Criado, tomo XIX, página 181) se ha declarado lo mismo.

(47) No queriendo decir que la administración de los ejidos no sea factible de un mejor arreglo.



paña en la administración de sus ejidos, teníamos necesidad de buscar los datos en las respectivas Corporaciones.

¡Nada más natural! ¡Quién mejor nos iba á ilustrar en el conocimiento de un ejido, que la respectiva Junta!

Así que penetrados de aquello de que los datos deben ***beberse en sus fuentes***, resolvimos dirigirnos á varias Juntas Económico Admistrativas, adjuntando cuestionarios con los datos que deseábamos saber, para escribir con mayor precisión lo referente á ejidos. Los referidos cuestionarios, iban concebidos en términos tan sencillos y tan fáciles eran de suministrar los datos pedidos, que creímos nos fueran contestados! El tiempo se encargó de demostrarnos lo contrario.

Sólo unas pocas Juntas (no llegaron á la mitad) se dignaron contestarnos (48); siendo el resumen de todos los datos proporcionados, lo siguiente:

1.° Que hay ejidos cuyos límites y áreas se desconocen.

2.° Que el área exigida por el artículo 275 del Código Rural, en los ejidos, para abrevaderos, pastos y montes comunales, por lo general, no existe.

3.° Que hay Juntas que practican la donación únicamente, otras la enajenación solamente, otras la donación y enajenación, á elección, y otras que no practican nada, porque ignoran si existen terrenos para donar ó enajenar!!!

4.° Que hay Juntas que no poseen ningún dato sobre los ocupantes de terrenos en el ejido, no sabiendo, por lo consiguiente, si realmente son propietarios, posee-

(48) Quedamos muy gratos á la atención.

dores ó intrusos, y para las cuales el archivo es *algo que fué!!*

. . . .

. . . .

. . . .

«Los mismos terrenos de los ejidos no se sabe quién los enajena válidamente, pues hemos visto títulos expedidos por los Jefes Políticos, por las Juntas Económicas y por los Gobiernos sin que conste en parte alguna el registro ó protocolo de los títulos matrices.

«A veces es la Contaduría Nacional la única oficina que ha podido suministrar datos sobre el particular, pero con la deficiencia de cosas que no son de su resorte [49].»

No debemos de seguir apuntando más irregularidades, porque iríamos lejos y la índole de nuestro trabajo no lo permite; pero debemos hacer constar que las anormalidades de muchas Juntas actuales, provienen de muy atrás; no queriendo nosotros hacer inculpaciones á las referidas, puesto que el origen del mal no es debido á ellas [50].

A cumplirse fielmente en los ejidos los decretos y resoluciones expuestas, es indudable que la propiedad en ellos quedaría garantida, y determinado el procedimiento sobre terrenos usurpados y sobras; quedando asimismo especificada la zona que abraza un ejido: planta urbana (solares), huertas, quintas y chacras é

(49) Angel F. Costa. Proyecto de Código de Organización de la Administración de Justicia, página 168.

(50) Debemos declarar que existen Juntas que marchan en la administración de sus ejidos perfectamente de acuerdo con las prescripciones legales y que no necesitamos nombrar. También debemos declarar que no inculpamos á ninguna Corporación por la carencia de datos que poseen; la culpa, como hemos dicho, no es de ellas, viene de otros tiempos.

igualmente distinguida y señalada la zona de los pastos comunes, etc. (Artículo 3.°, inciso 1.° del decreto Octubre 25 de 1859, y artículo 275 del Código Rural).

Para terminar diremos, que para garantir aquello de que «el derecho de propiedad es sagrado é inviolable», se hace necesario, y en nombre de ese precepto constitucional, nombrar una comisión investigadora para poner las cosas en su verdadero lugar y en tanto no se practique el Catastro de la República.

CAPÍTULO III

Propios

SUMARIO: — 79. Leyes de Indias — en la división territorial de Montevideo no se trazó la zona especial de dehesas. — 80. Señalamiento de Millán y Blanco Araes. — 81. Actas del Cabildo. — La Junta de Propios: su composición y cometidos. — 82. Actas de la Junta Municipal de Propios. — 83. Límites de los Propios — la Aguada, Cordón, etc., ubicando en los Propios. — 84. Ley, Marzo 17 de 1831 — Decretos: Marzo 23 de 1831 y Febrero 6 de 1884. — 85. Estado actual de los Propios.

79. Las Recopiladas de Indias disponían por las leyes del título 13, libro 4.°, todo lo concerniente á la administración de los Propios, y para sufragar con ellos los gastos públicos que los pueblos demandaban. Prescribiéndose por la ley 14, título 7, del mismo libro, que señalado ejido, se procediese á efectuarlo con las dehesas y propios.

Ya hemos dicho que la división territorial admitida por los españoles, y que se deduce de su legislación, era: planta urbana, ejido, dehesas, propios, terrenos de chacras, y terrenos de estancias; demostrando que las dehesas, como zona especial, y como está mandado por las Leyes de Indias, no se trazaron para Montevideo, ni siguiendo el ejido, ni dentro, ni después de los propios. Quedando, por consiguiente, reducidas las divisiones territoriales hechas á Montevideo, en planta ur-

bana, ejido, propios, terrenos de chacras, y terrenos de estancias.

Bien es cierto que Millán expresó que señalaba dehesas y propios, en conformidad á la ley 14, título 7, (R. de I.); pero no es menos cierto no haber demarcado la zona respectiva de unas y otros, pues tan pronto dice en el acta—de los trabajos realizados el 12 de Marzo de 1727,—que tal zona se señala para dehesas y propios, como la misma zona queda señalada para dehesas. ¿Qué se deduce de tal incongruencia de señalamiento? Lo siguiente: en el primer caso de señalamiento (dehesas y propios) quedaban en común las dos zonas, y en el segundo (dehesas), se omitían los propios. ¿Puede admitirse, como verdadero, alguno de esos casos? No, puesto que en el primero—ya se ha demostrado (§ 21)—existían en común, zonas que no podían estarlo por las Partidas, y las Recopiladas de Indias; comunidad, por otra parte, no existente, como puede verse por las actas de los Cabildos, que en repetidas ocasiones se preocuparon de los daños que los animales de unas chacras causaban á otras, llegando hasta disponer la construcción de corrales por los arrendatarios para el encierro de aquellos durante la noche—pues entonces no era posible ejercer la vigilancia—y para que no recibiesen perjuicios las sementeras de los vecinos. Estas medidas de los Cabildos, así como otras resoluciones de los mismos—comprobadas leyendo las actas respectivas,—nos demuestran cómo las dehesas no coexistieron con los propios.

En cuanto á la segunda circunstancia del señalamiento de Millán, de decir que las dehesas han de correr dentro de tales límites, especificando para el efecto los que encerraron la zona considerada siempre como

de propios, no es ni siquiera de tomarse en cuenta. En efecto, esa zona fué siempre tomada para propios, y de otra manera no podía ser, pues si se consideraba para dehesas, ¿que era de los terrenos de propios tan necesarios á la ciudad?

Lo cierto es que comparando lo expuesto, con las Recopiladas, etc., se ve que Millán efectivamente quiso trazar las dehesas, pero no las *demarcó,* y que los Cabildos nunca consideraron dehesas en los propios, sino bajo el Gobierno de Pino, cuando destinaron á «Punta Carretas» para pastoreo.

Demostrado no haberse señalado después del ejido zona para dehesas (§ 21), ni dentro de los propios tampoco (como zona especial demarcada por Millán), es fácil de comprobar que después de ellas igual cosa aconteció, leyendo los reconocimientos de mojones de las Juntas de Propios, cuando al examinar los del límite Este de estos, decían, más ó menos: *reconocidos los mojones que dividen «los propios de las chacras».*

Así creemos queda plenamente comprobado — que ni después del ejido, ni en común con los propios, ni después de éstos, existieron dehesas. Por lo cual podemos decir que la zona especial *demarcada* — ordenada por las Partidas y las Recopiladas de Indias, — no existió en la división territorial dada á la jurisdicción de Montevideo.

80. El 12 de Marzo de 1727, Millán acompañado de Blanco Araes, señaló el ejido y propios de la siguiente manera: «de ancho ha de tener el ejido lo que hay de mar á mar, corriendo desde la costa de él hasta la ribera del puerto, siguiendo la quebrada de los manantiales, y desde dicha quebrada ha de correr su fondo la vuelta de este con una legua de largo y lo que hubiese

desde el fin de dicha legua hasta el mar, y derecera de Montevideo Chiquito, corriendo su derecera hasta el arroyo que llaman de los Migueletes, se reserva y señala para dehesas y propios de esta ciudad, en conformidad de la ley trece y catorce, libro catorce, título siete de las Recopiladas de Indias; y declaro que estas dehesas han de correr desde la costa de la mar, y fin de la legua del ejido por la falda de Montevideo Chiquito (Cerrito) hasta topar con dicho arroyo de los Migueletes por esta parte del Oeste, hasta la ribera de la ensenada de este puerto» (51).

Se ha expuesto el destino que se daban á los terrenos de propios, así como los amojonamientos efectuados en 1753 y 1759 (§ 18), con más las disposiciones principales tomadas por los Cabildos, por lo cual es ocioso el repetirlo (52).

Las Reales Ordenanzas de intendentes (53) de 1785, prescribían en su artículo 30, el establecimiento de la Junta Municipal de Propios compuesta del Alcalde de 1.er voto como presidente y de tres corregidores como vocales, y la cual tenía por misión la administración de los propios, reconocimiento anual de sus mojones, ubicación, etc., — en una palabra, todo aquello con relación á los terrenos de Propios.

81. De acuerdo con la referidas Ordenanzas, se cons-

(51) Revista del Archivo Administrativo. V. I.

(52) Es común hallar en algunas actas la expresión *ejido*, como comprendiendo este y los propios; confusión que en otras actas se disipa, y que, como hemos demostrado, señalan perfectamente el destino de una y otra zona. Igualmente se observa que la expresión dehesas y propios se emplea en algunas actas; expresión que otras se encargan de demostrar como inadecuada, por cuanto las dehesas no tuvieron demarcación precisa, que es la única manera de habernos ocupado de ella.

(53) Omitimos reproducir las Ordenanzas, porque de hacerlo, sería dar demasiada extensión á este trabajo.

tituyó por el Cabildo, y en la sesión del 28 de Septiembre de 1784, la Junta de Propios de Montevideo; celebrando su primera reunión el 15 de Octubre, al efecto de nombrar mayordomo (depositario de los propios).

Por ese entonces no se tenía certeza de cuales eran los límites verdaderos de los propios,—y no obstante del amojonamiento efectuado en 1759,—lo cual unido á la obligación prescrita á la Junta de Propios de hacer reconocimiento anual de mojones, determinó al Cabildo —en la sesión de Diciembre 7 de 1786—á disponer que se llevase á cabo un examen de los mojones, tanto del ejido como de propios.

Hecho el reconocimiento, se halló que en la línea divisoria del ejido con los propios, no había más que dos mojones, por haber desaparecido los demás. Enterado el Cabildo de tal novedad, dispuso en la sesión del 15 de Diciembre el amojonamiento de los referidos terrenos «como corresponde y está determinado en la creación de esta ciudad y que á este fin se busquen unos peñascos competentes que se enterrarán una vara á lo menos» (54).

82. Dando cumplimiento á lo determinado por el Cabildo, procedió la Junta Municipal de Propios, acompañada del piloto Sánchez de la Rozuela, á efectuar (55)

(54) Revista del A. Administrativo V. IV.

(55) El acta dice así:

« A diez y seis días del mes de Diciembre de 1786, el señor don Miguel » de Herrera, Alcalde Ordinario de 1er. voto por S. M. de la ciudad de » Montevideo, y Presidente de la Ilustre Junta Municipal de Propios de » ella, don Juan Ignacio Martínez, Regidor Depositario General de su » Ilustre Cabildo y don Juan Ellauri, Síndico Procurador General, con- » curriendo también el Mayordomo de la dicha Junta don José Manuel » Barreyro, conmigo el Escribano de la misma y número de vecinos y » peones destinados á llevar los instrumentos para mensura de tierras

el reconocimiento y reposición de los mojones que faltaban; operación—como nos indica el acta de Diciembre 16 de 1786—contraída más bien á determinar la legua de fondo asignada por Millán á los Propios, y en

» y ocuparse en lo demás que se le mande al mejor desempeño de esta » diligencia, á la que concurriendo en calidad de Práctico Agrimensor » don Matías Sánchez de la Rozuela, vecino de la expresada ciudad de » Montevideo, trayendo consigo los instrumentos de aquella facultad y » estando á extramuros de la nominada ciudad, se colocó la aguja de » marear encima del peñasco que está inmediato á el arenal de «fuento de » Canarias», cerca de la casa de don Francisco Insua, y desde este pa- » raje se empezó á inspeccionar la línea de los mojones que dividen las » tierras de *Propios de las del Ejido* y arrabales de la mencionada ciudad, » siguiendo el rumbo del Este con arreglo al padron de ella, y se conti- » nuó hasta la distancia de 2.860 varas, en cuyo paraje se advirtió » que esta línea se apartaba considerablemente del mojón que está en » una cañada próxima á una población que tiene Domingo Gonsález, » (conocido por Miguel del Cordón) y para venir en conocimiento del » apartamiento del referido mojón, se puso en el punto llegado por la » línea del Este, el semicírculo geométrico que para cualesquiera acon- » tecimiento se llevaba prevenido—y orientando las pínulas del diáme- » tro con la línea que según el Este de la aguja se traía, se dirigió » aquella al mojón hallado, formando esta con aquella un ángulo de » 82° 46′; luego se midió lo que distaba el punto dicho del mojón hallado » y se encontraron 590 varas, con el valor de dicho ángulo y sus dos la- » dos adyacentes se formó un triángulo que resultó por trigonometría » formaba el punto salido ó tomado del peñasco ya mencionado con el » mojón ya citado y era de 11° 52′; el lado corresponde de la piedra al » mojón 2.846 varas, por lo que se vino en conocimiento que la piedra ó » peñasco referido y el mojón subsecuente á aquel, no corren E. O. sin » duda porque el ponerlos á este rumbo acaso no lo tendría por conve- » niente el difunto señor Mariscal de Campo y Gobernador que fué de » esta plaza don José Joaquín de Viana y el Ingeniero extraordinario don » Francisco Rodríguez Cardoso, que pusiera este mojón (y los demás que » faltan) tirando la línea al Este; porque desde la piedra ó peñasco su- » sodicho siguiendo el rumbo E. O. de Mar á Mar, no hay la legua pre- » venida en el padron y el ejido quedaba limitadísimo para el pastoreo » de ganados. Por lo que tirando la línea de la piedra ó peñasco de junto » al Arenal de la expresada fuente, á este mojón continuada hasta la mar » queda el Ejido proporcionado y un campo bastante extenso para los » propios de la ciudad. En consecuencia de todo y no innovar nada de » lo ejecutado por el señor Viana, mandó el referido señor Alcalde de » 1er. voto que se enfilase el mojón de piedra de la citada cañada, con » el peñasco nativo de junto á la casa de Insua y pasar la línea inme- » diata á lo de Reyes, donde había estado otro mojón; y hecha la enfi- » lación con banderolas y el semicírculo geométrico desde este mojón

la práctica de la cual, fueron respetados los rumbos que la operación de 1759 había determinado para el fondo.

Es indudable que el reconocimiento de 1786, juzgado por la simple lectura del acta de sus trabajos, deja al-

» al citado donde había estado el otro, se puso un mojón en el interme- » dio en una lomita que está en las cabeceras de los manantiales de la » Estanzuela, luego se puso otro mojón en el paraje donde había estado » el antiguo, de este se enfiló como queda dicho la piedra y se pusieron » en sus intermedios dos mojones, el uno en el camino de Maldonado y » el otro próximo á la casa de Juan José Díaz. Concluida esta diligencia » se volvió al mojón hallado y enfilado este con el antecedente, se con- » tinuó la línea hasta la mar y salió á una ensenada que tiene una is- » leta en su medio con un promontorio de piedras nativas en lo Occi- » dental de ella, partiendo esta por el medio de dicha línea que divide » el ejido de los propios; y en el intermedio se pusieron tres mojones, » uno un poco más arriba del corral de Piedra á media falda de la loma, » poco más ó menos; otro encima de la misma y otro encima de la loma » que está frente á la ensenada. Los que para mayor claridad se distin- » guen aquí del modo siguiente:

» 1.° Mojón: la piedra nativa ó peñasco que está inmediato al arenal » de fuente de Canarias, cerca de la casa de don Francisco Insua.

» 2.° ídem: inmediato á la casa de don Juan José Díaz.

» 3.° ídem: junto al camino de Maldonado y casa de don Ramón Fe- » rreyro, la que antes fué de don Francisco Reyes.

» 4.° ídem: entre las casas de dicho Ferreyra y Blas García inmediato » á dos pequeños pozos.

» 5.° ídem; arrimado á la zanja de Pascuala Bayo, con vista á las » vertientes de la Estanzuela ó lavadero de ropa.

» 6.° ídem: cerca de la quinta de Domingo González y al S. de una » cañada que hay en este paraje.

» 7.° ídem: en la ladera de la loma que hay pasado el arroyo del Co- » rral de Piedra, como á distancia de 3 ó 4 cuadras del dicho arroyo.

» 8.° ídem: en la cumbre de la dicha loma del Corral de Piedras nativas.

» 9.° ídem y último: en la cumbre de la otra loma siguiente á la an- » tecedente, que está inmediata á la orilla de la mar y ensenada de las » dos islas nombradas de las «Basuras» una y de las «Gaviotas» la otra, » en cuya última que está más á la mar hay según queda insinuado un » promontorio de piedras nativas.

« Y en esta forma se concluyó el mencionado reconocimiento y repo- » sición de los citados mojones quitados; en cuyas diligencias se han in- » vertido 8 días de trabajo. Y lo firmó el expresado señor Alcalde de » 1er. voto con los individuos de su comitiva relacionados en el enca- » bezamiento de este actuado, de todo lo que yo el Escribano doy fé.— » Miguel Herrera.—Juan Ignacio Martínez.—Juan Ellauri.—José Manuel » Barreyro y Comba.—Matías Sánchez de la Rozuela.—Ante mí; Nicolás » de Zamora, Escribano de S. M.

guna duda en el ánimo sobre la verdadera ubicación de las tierras de Propios; pero que el acta de Octubre 23 de 1787, consigue aclarar (56).

» 2.ª diligencia.—En 20 dias del expresado mes y año el referido señor » Alcalde de 1er. voto con los individuos de su comitiva arriba firma- » dos y yo el Escribano para el reconocimiento de los mojones coloca- » dos al fin de la legua señalada en el padrón de la nominada ciu- » dad de Montevideo, como correspondientes al ejido y propios de ella » y los que se hallan colocados desde la población de Andrés Pernas » que está inmediata á la costa de la mar, hasta el arroyo nombrado el » Miguelete; y habiéndose enfilado el mojón que está junto á la zanja » de la chacra del dicho Pernas, con el que está en el cardal chico, con » el fin de colocar uno en el intermedio que hay del de Pernas á la » mar. como en efecto dió orden el señor Alcalde de 1er. voto para que » el comisionado don José Camaño lo hiciese poner en el piquete que se » le señaló dentro de la chacra del mismo Pernas. Se pasó de aquí al » otro mojón que está en el cardal arrimado al camino real de Maldo- » nado, sin haber visto los que puede haber desde dicho Cardal chico » hasta este por no permitirlo la muchedumbre del cardal que en la esta- » ción presente se halla en su vigor y fuerza y desde el dicho mojón del » camino de Maldonado, se enfiló por orden del referido señor Alcalde de » 1er. voto, el que se halla en la falda de Montevideo Chiquito, ponién- » dose en el intermedio dentro de la chacra de doña Candelaria Durán, » otro mojón; y desde este paraje se dirigió el nominado señor Alcalde » y sus acompañantes adonde está uno de los más principales mojones » de dicha línea, colocado á la falda del citado Montevideo Chiquito, pa- » sada la chacra nombrada de los «Proveedores» (la que hoy es de » Francisco Montt) á la que le coje la línea de dichos mojones un pe- » dazo de terreno del que tiene zanjeado con destino para el horno de » fábrica de Manantiales; y después se encuentran tres mojones más, in- » mediatos unos á otros á la vista y bajada del referido arroyo del Mi- » guelete, entrando de la otra banda, visibles las piedras blancas nati- » vas que señala el padrón por mojón principal de donde se empiezan á » medir y repartir las chacras que hay de aquella parte del mismo » arroyo. Habiendo en el acuerdo de esta diligencia notificádoles por » mí el Escribano de orden del propio señor Alcalde de 1er. voto á » Francisco Blanco é Ignacio el Gallego, ambos inquilinos de las nomi- » nadas tierras de Propios, que dejaren libre y desembargada la entrada » ó abrevadero del dicho arroyo de esta banda de él, entre las chacras » de uno y otro, para que por este paraje puedan desembarazadamente » transitar los animales que vayan ó se lleven á beber, y habiéndose in- » vertido en esta diligencia toda la mañana del precitado dia.

« En cuya conformidad lo firmó el expresado señor Alcalde de 1er. voto » y demás individuos subscriptos en la antecedente diligencia de todo lo » que yo el escribano doy fe.»

(56) « En la ciudad de Montevideo á 23 de Octubre de 1787, en aten-

Después de esos dos reconocimientos, subsistían siempre las dudas sobre la verdadera extensión de los Propios, las cuales eran causa, á la vez, de ignorarse las cuadras ocupadas por los colonos; determinando al

» ción á determinar el reconocimiento en las líneas y mojones de la división de arrabales, ejido y propios de la ciudad, nos restituímos nosotros don Joaquín de Chopitea y don Luis Antonio Gutiérrez vocales, don Juan Balbín Vallejo, Regidor depositario General y por acompañados del mayordomo don José Manuel de Barreyro y los comisionados de extramuros y Arroyo Seco don José Camaño y don Francisco Ruy, con el Ministro de Justicia don Manuel López á el mojón ó peña nativa que es el principal de la quinta de Insua y habiendo seguido línea recta que divide los arrabales desde dicha peña á la fuente de Santa Bárbara y pasa por medio de la quinta y de esta banda de la casa de don José Bermúdez, sólo se encontró el último mojón allegado al mar en el suelo, el que se puso y quedó asegurado. Y volviendo nuevamente á la citada peña nativa para correr la línea que divide el ejido con el arrabal, se encontró que el tercer mojón junto al camino de Maldonado se hallaba en el suelo, el cual se puso de firme y siguiendo lo estaba igualmente el quinto junto á la chacra de Domingo González, conocido por el del Cordón; que asimismo se afirmó estando todos los demás hasta el de la mar en su respectivo lugar. Y restituyéndonos al mojón inmediato que está en la misma costa de la playa y dentro de la chacra de Andrés Pernas, inmediato al rancho de este y línea recta hasta el Miguelete que divide los propios de la ciudad, se notó que el citado mojón era muy pequeño y porque convenía fuera como principal y primero un mojón grande, se dispuso que el comisionado don José Camaño lo hiciese conducir en un carro como en efecto se vió llevar á dicho paraje, quedando á su cuidado por ser tarde del día, el ponerlo al siguiente; cojiéndole al mencionado Pernas la nominada línea un pedazo de la citada su chacra que pertenece á dichos propios; y siguiendo la misma línea que pasa por la loma inmediata de la chacra del Coronel del Fijo, don Miguel de Tejada, en cuyo camino real de Maldonado y á su orilla hay otro mojón estando todos los hasta allí puestos; y siendo el que se halla dentro de un terreno que tenía sanjeado doña Candelaria Durán y por ser muy pequeña la piedra de dicho mojón se dispuso de antemano de remitir á aquel mismo paraje otro mojón grande y habiéndose citado al capataz y peones de dicha doña Candelaria y á presencia de todos se colocó en el mismo lugar, midiéndose la distancia de ancho que había hasta la citada sanja y se encontraron 119 varas N. S. con prevención que la citada sanja se halla derecha y por tierra y el terreno tanto el que pertenece á propios como el de más allá de dicha señora se halla valuto y en abandono: y siguiendo la línea por arrimada al horno de don Francisco Montt, y falda de Montevideo Chiquito adonde está el otro mojón se halla puesto con los demás siguientes hasta el

Cabildo á nombrar al piloto Pedro Zerviño, en Abril de 1797, para efectuar la mensura general de los referidos terrenos.

Muchos otros reconocimientos podríamos citar (57); pero creemos que será suficiente con lo expuesto para comprender que el actual camino de Propios, es, con una pequeña variación al Sud, la línea Este demarcadora de los Propios de Montevideo.

83. Así tenemos que á los referidos terrenos de Propios, los limitaban: por el N, el arroyo Miguelete; por el E., lo que actualmente es camino de Propios (en él se encuentran aún algunos mojones de los españoles); por el Sur, el Río de la Plata, y por el O., con el ejido y la Bahía, hasta la barra del Miguelete. Deduciéndose

» arroyo del Miguelete: y por cuanto está mandado que Ignacio Blanco » y Francisco el Gallego abran la calle de 12 varas en las chacras que » tienen, tanto para la división de propios como bebedero de animales » y no habiéndolo hecho se le notificó al segundo lo verifique y que en » su defecto tanto á él como al citado Blanco se le multaría con lo de» más que hubiere lugar y quedó en que lo practicaría luego que vi» niese el ausente, con lo que se concluyó dicha diligencia».

(57) El de Enero 8 de 1801, que dice: «constituídos al mojón de Pernas y de allí siguiendo la línea de los indicados mojones hasta el cerrillo de Montevideo Chiquito, desde donde pasamos al paso grande del Miguelete y siguiendo el reconocimiento nos transportamos siguiendo siempre la línea por el caserío de los Negros, hasta la Aguada de este puerto, en donde cierra y finaliza todo el terreno de propios».

El de Enero 2 de 1802, que dice: «constituídos á lo de Insua donde se halla la piedra nativa, 1.º mojón, siguiendo la derrota hacia el S. en busca de los demás mojones ó línea que divide y señala el terreno realengo del de propios y ejidos, y de donde se retrocedió á el mojón de Insua para reconocer la línea que divide propios de ejido, hallamos en tierra uno (que está inmediato á lo de María Escalante) y en continuación del propio reconocimiento seguimos hasta lo de Pernas á las orillas de la mar é isletas de la Paloma...»

Además existen muchos otros reconocimientos, como los de 1803, 1808, 1809, etc., y que se hallan en los acuerdos de la Junta de Propios, existentes en el Archivo Administrativo.

No puede negarse, que las actas de la Junta de Propios son algo confusas y que á no existir precedentes posteriores, sería algo difícil determinar con precisión lo que se entiende por terrenos de propios.

de tales límites, que la Aguada, el Cordón, la Novísima ciudad, (N. y S.), y por último toda la zona que queda entre el Boulevard Artigas, el camino de Propios y Arroyo Miguelete (zona por decreto de Agosto 19 de 1887 incorporada á la planta urbana), están comprendidas en los límites que los españoles demarcaron para los terrenos de Propios [58].

En esos terrenos ocupados en gran parte — y en aquella época — por chacras y hornos, cuyos arrendamientos percibían los Cabildos, es raro encontrar un título cuyo origen dimane de los españoles, y que sea anterior al año de 1795 [59]; en su mayor parte los terrenos actualmente bajo dominio particular, reconocen como origen de titulación (los titulados) la ley de Marzo 17 de 1831 y decretos reglamentarios.

84. Como es sabido, la ley de Marzo 17 de 1831 (§ 34), disponía la venta de las tierras de Propios á sus poseedores, mediante tasación; vendiéndose las demás por remate público, y la cual ley reglamentó el decreto de Marzo 28 del mismo año. Por decreto de Agosto 9 se dispuso que los poseedores con título legal, serían preferidos durante los seis meses de la publicación de la ley para la compra que solicitasen. No considerándose poseedores: 1.° los que sin título legal posean; y 2.° los que por espacio de diez años tengan abandonado el terreno, y en igual tiempo no hayan sa-

(58) Debemos advertir que la toma de terrenos submarinos, para lo que se llamó amanzanamiento de la playa (Gobierno de Flores), trajo como consecuencia la agregación de manzanas á la zona que demarcaban los propios, y las cuales agregaciones deben regirse por las disposiciones que las creó, en lo referente á origen de titulación, y por el artículo 1168 del Código Civil, en lo pertinente á los derechos del Fisco.

(59) Algunos Gobernadores Españoles infringieron la regla, disponiendo de sitios en los propios.

tisfecho el censo por su arrendamiento. A este decreto siguió el de Febrero 6 de 1834, disponiendo no poder admitirse denuncias de terrenos de propios no apoyadas en el título de posesión.

85. Son las disposiciones precedentes las que determinaron la salida del dominio fiscal de la mayor parte de los terrenos de Propios; pues aunque posteriormente han salido muchos, y en virtud de otras disposiciones legales, sólo son aquellas las que realmente nos interesa conocer, por cuanto siendo de fecha la más remota, el criterio que sobre derechos del Fisco se les aplique, será igualmente adaptable á los terrenos de origen posterior.

No hay duda de existir en los Propios sobrantes fiscales, provenientes ya de mediciones antiguas erróneas, ya de áreas de caminos antiguos, que por no uso, se han incautado propietarios linderos, etc.; así como también existen terrenos que dados en un principio en arrendamiento, se tienen actualmente como de *posesión legítima*, por haber convertido los *poseedores* en detentación, lo que se les había dado en locación, etc. (60).

De lo expuesto resulta que la prescripción de tierras fiscales, situadas en los Propios, se regirá por lo dispuesto por el artículo 1168 del Código Civil; esto es, los poseedores están para la resolución de sus derechos, á la espera de la *ley especial* á dictarse.

En cuanto á los títulos emanados de disposiciones ilegales, es nuestra opinión que debe estarse á lo dicho al respecto y al hablar de la planta urbana y ejido (61).

(60) Según datos, no reputados exagerados, existen actualmente en la zona que demarcaban los propios, un área fiscal suficiente para sufragar los gastos que de su estudio catastral se quisiera hacer.

(61) Las ideas establecidas en este capítulo, nos han sido sugeridas

Por los derechos que la Junta Económico Administrativa, pueda pretender sobre los Propios, ya hemos dado nuestra opinión al tratar del ejido de Montevideo.

por datos particulares que poseemos y por el estudio hecho de los empadronamientos de arrendatarios, nómina de lo arrendado (manuales que se llevaban), etc.—Archivo Administrativo.

CAPÍTULO IV

Terrenos de Chacra (A)

SUMARIO: — 86. Chacras del Miguelete. — Importancia del examen de sus títulos por lo que respecta á determinar calidad de sobrantes.

86. En este capítulo, nosotros sólo nos referiremos á las chacras deslindadas por los españoles en ambas márgenes del «Miguelete»; por cuanto las otras que en Gobiernos, como el de La Rosa, Pino, etc., se establecieron en el Colorado, Brujas, etc., no participaron de

(A) NOTAS Y APUNTES PARA LOS ESTUDIANTES DE DERECHO ADMINISTRATIVO, POR EL PROFESOR DE LA MATERIA, DOCTOR C. M. DE PENA. — REPARTICIÓN DE TIERRAS.

I

Forma del reparto

En el reparto de tierras para chacras, Millán incurrió en el error de darle la forma de un cuadrilongo demasiado prolongado.

Esta figura geométrica es en general inconveniente para la explotación y los cultivos como se verá en seguida.

Se dió á menudo 200 varas de frente á cada chacra; á otras 400; y el fondo fué casi siempre una legua.

Desde luego la inconveniencia del cuadrilongo uniforme de la distribución hace más oneroso el cercado; la demostración geométrica es bien sencilla; la figura cuadrada encierra en un perimetro menor, igual superficie que un cuadrilongo.

Las labores, en la superficie que más se acerque al cuadrado, se distribuyen y vigilan con mayor facilidad y economía que en la superficie cuadrilonga, sobre todo cuando ésta es muy pronunciada.

Parece que Millán sólo se preocupó de que todos los labradores tuvieran aguada. y de ahí que distribuyera en cuadrilongo, Miguelete por

los caracteres de las primeras, que, como es sabido, formaron una zona especial de acuerdo con las Recopiladas, para ser donadas á los pobladores, mediante ciertas prescripciones ya determinadas.

medio; como lo hizo también en el Reparto de Toledo, tratando de asignar á cada colono una porción de aguada.

Observando estos Repartos el doctor Pérez Castellanos, nuestro Columela, manifiesta que no había dificultad hidrográfica para repartir de una manera más ventajosa, combinando la distribución sobre el Miguelete y Pantanoso.

Y con tal motivo agrega: «El mal método de repartir tierras no fué sólo observado en las primeras que se repartieron en Montevideo: siguieron después con él en otros repartimientos, hasta en los muy posteriores, porque en el año de 1782 siendo Virrey don Juan José de Vertiz mandó se repartiesen chacras á los vecinos de la Villa de Guadalupe en Canelones, á cuyo efecto comisionó á dos ingenieros y un oficial teniente de dragones, quienes las repartieron en suertes de cien varas de frente y mil de fondo. Cuando supe por el cura párrooo de aquel pueblo don Miguel Laguna, *los canutos que en vez de chacras* habían repartido á los vecinos le demostré los inconvenientes que tenía esa figura y quedó tan convencido de mi razón que el mismo día fué á ver al Virrey, para exponérsela, quien en vista de ella dió orden al instante de que las chacras se repartiesen con 200 varas de frente y 500 de fondo como se ejecutó. Y si en vez de eso se hubiera mandado que se repartieran en cuadro, de 500 varas por cada lado, la agricultura hubiera allí prosperado mucho porque las tierras inmediatas á aquel pueblo son excelentes para todo género de plantas y granos; pero como la tierra que se dió á algunos vecinos era muy estrecha, á los pocos años muchos abandonaron sus chacras y se fueron á labrar á las estancias, en que se hallaban más en desahogo para poder variar las sementeras de trigo que eran las que más les interesaban...

«Otro inconveniente resulta de las suertes de chacra estrechas y largas y es que á la menor delineación que se dé al rumbo de los costados se cruzan las chacras una sobre otras, y es origen de innumerables pleitos... A los 40 años de haberse repartido las chacras del Miguelete estaban ya tan barajadas unas con otras que nadie sabía con exactitud lo que era suyo. Para mayor confusión, en el Padrón no se determinaba un rumbo cierto».

Las observaciones de nuestro sabio agrónomo del Miguelete coinciden en parte con los fundamentos adoptados para los repartos modernos, los cuales se hacen á semejanza de damero, con la forma que más se acerca á la cuadrangular, con vías diagonales, con avenidas de ensanche y de junción, con grandes emplazamientos en que se concentra y de donde se reparte el tráfico, rompiendo la monotonía de los cuadrados, economizando distancias y ahorrando en la tracción.

En el decreto de 1.° de Marzo de 1877 sobre trazado de pueblos y colo-

Las demás chacras ubicadas fuera de la zona especial, determinada por Millán y Blanco Araes, generalmente fueron donadas simplemente, ya para favorecer á determinados individuos ó ya con otros fines, en que no entraba para nada el tener en cuenta la divisibilidad de la tierra; siendo poco común esas donaciones bajo el punto de vista de la equidad.

Así á las chacras fuera de la zona especial, las consideraremos como formando parte de «campo afuera», es decir, como integrando á los terrenos de estancia ó de pastoreo.

Las chacras del Miguelete (§ 16), con sus frentes, fondos, número, etc., se han especificado; así como también los padrones de ellas en distintas épocas levantados. Por todo lo cual su salida fiscal, es bastante fácil de verificar.

Bien es cierto, que se puede asegurar la no existencia de ninguna chacra en el Miguelete, conservando la forma primitiva de su deslinde.

El ensanche de antiguos caminos de abrevadero, y el cierre de otros, la apertura de caminos vecinales, las divisiones de testamentarías, el fomento territorial,—uniendo varios retazos de antiguas chacras en un solo título de propiedad etc.,—son causas todas que han

nias, se ha adoptado para las chacras una medida de 460 metros de frente por 420 de fondo, separadas unas de otras por un espacio de 80 metros, destinados á calle, siendo cada chacra susceptible de dividirse en cuatro quintas de 200 metros de fondo por 120 metros de frente con un espacio de 20 metros, destinados á calle.

Ese plan para el trazado no es de lo más completo, ni rigurosamente científico; y si bien la adopción de una forma geométrica uniforme tiene sus ventajas presenta también sus inconvenientes.

Unas y otras son modificadas y corregidas á impulsos de la libre transmisión de la propiedad, de la ganadería y la agricultura intensivas y principalmente de las combinaciones del arte industrial y de la economía rural, en general.

obrado separadamente, ó ya de consuno en algunos casos, para presentarnos titulaciones de chacras actuales ó quintas, en que sus áreas se caracterizan por hallarse formadas por fracciones integrantes de chacras primitivas (62).

Ya se ha expuesto al tratar de la fundación de Montevideo, el reparto de chacras que, con frentes á una y otra banda del arroyo Miguelete, Millán hizo á los primeros pobladores; separando una chacra de otra, por un camino abrevadero de 12 varas de ancho, de conformidad á la Ley 5.ª, Título 12, Libro 4.º de las Leyes de Indias, citada en la cabeza del *Padrón*.

Esas chacras debían de tener una legua de fondo y ser sus frentes á la costa y barranca del arroyo, pues como decía Millán en el primer reparto de 12 de Marzo de 1727: «en atención á las vueltas y ensenadas de » que se compone dicho arroyo (Miguelete), señalo por » frente de dichas chacras la costa y barranca de dicho » arroyo y todas han de tener una legua de largo á los » rumbos que les pertenezcan, y fuesen declarados por » el Cabildo, Justicia y Regimiento de esta dicha Ciu- » dad, cuando se forme repartos, á cuyo tiempo se » reserva la declaración de los rumbos á que han de co- » rrer los fondos y cabezadas de dichas chacras, pues » ahora solo se declara el frente y cantidades que á » cada poblador se le reparte...», continuándose con la especificación de los nombres de los agraciados con chacras y frentes de estas.

En Enero 18 de 1730, Millán hizo un segundo reparto de chacras, (63) indicando en el Padrón respec-

(62) Nosotros conocemos chacras, formadas por retazos de cuatro de las señaladas por Millán y Blanco Araes.

(63) Véase página 65.

tivo [64], las varas que se les asignaba á los favorecidos, con frente al arroyo.

Posteriormente á ese reparto, se efectuó otro en Febrero 19 de 1745, y con el cual quedó definitivamente cerrado aquel, y determinado el conjunto de mercedes conocidas con el nombre de «chacras del Miguelete» [65].

Pero los repartos de Millán no determinaban de manera precisa los rumbos á que debían correr los fondos de las chacras, por lo cual sus propietarios se presentaron al Cabildo en 1735, solicitando fuesen fijados.

Accediendo la Corporación á tal pedimento, nombró al piloto Juan Antonio Guerreros, para proceder á la fijación de los rumbos de los fondos de una legua, — quien basado por lo establecido en el padrón por Millán, de correr las chacras de esta banda del Miguelete, «tierra adentro E. N. E.» fijó como rumbo el valor de 67° 30′ (para las chacras de la otra banda, N. N. O.); pero aquel piloto sólo se concretó á señalar en el terreno de debida manera, esto es, á amojonar las primeras chacras; estableciendo que las delineaciones de las demás se sujetarían al mismo valor. De ahí resultó que los propietarios no favorecidos por el amojonamiento de Guerreros (que eran la gran mayoría), sea porque hubiesen delineado erróneamente ó de mala fe sus chacras, sea porque quisieran acatar el rumbo de 67° 30′,

(64) El Padrón se encuentra en el Juzgado L. N. de Hacienda, habiéndose publicado en la Revista del A. Administrativo.

(65) Las chacras repartidas en 1745, fueron cinco y se ubicaron á continuación de la número 33, donada á Antonio Figueredo, en la siguiente forma: 200 varas á Jacinto Morales; 200 varas á Lucas de Neyra; 200 varas á Pedro de Mendoza; 1000 varas á Miguel de Saavedra (por dos títulos de *merced*), y 800 varas á Ignacio González (última chacra). El plano general de las chacras y el padrón, dan idea bastante perfecta de los repartimentos. De uno y otro poseemos una copia.

se vieron obligados á separar ó acercar las divisas de sus terrenos, ya por no tener litigios con linderos, ó ya llevados de mala fe para acaparar lo que otro dejaba al ponerse en *línea*, cuando no era el error que les hacía tomar falsos rumbos,—resultando de todo lo expuesto que á los pocos años de haberse repartido chacras en el Miguelete, contadas eran las que observaban la forma perfecta del cuadrilongo prolongado ideado por Millán en sus repartimentos; estado de cosas que hacía decir á Pérez Castellanos, pocos años después: «A los 40 años de haberse repartido las chacras del Miguelete, estaban ya tan barajadas unas con otras, que nadie sabía con exactitud lo que era suyo... »

Entre protestas, pleitos y transacciones fueron, poco á poco, los propietarios ubicando, bien ó mal, sus chacras, hasta llegar el año de 1837, en que para terminar de una vez con las quejas, dispuso el Gobierno se procediese á la mensura general de los terrenos repartidos.

El Agrimensor Dellepiane, designado para practicar la mensura, no pudo terminarla á causa de haberse mandado suspender por el decreto de Mayo 26 de 1839, —suspensión que se ignora su origen, pudiéndose, sí, asegurar que ella no reconoció por causa la oposición de los propietarios de chacras, quienes manifestaron su conformidad á los procedimientos de Dellepiane, que supo siempre conciliar los intereses de los poseedores, respetando los límites de sus chacras hasta donde fué posible, convencido de que pretender innovar *á outrance*, de acuerdo con el padrón en las ubicaciones, equivalía á agregar nuevos motivos de perturbaciones á los ya existentes entre los propietarios, por causa de las áreas que las delineaciones de sus chacras se apropiaban.

Los propietarios cuyas chacras no habían sido deslindadas por Dellepiane, se presentaron en el año 1840 ante la Comisión Topográfica, solicitando fijase ésta el rumbo á que debían correr los fondos de aquellas, en 74° 15′ N. O.; por considerar decían «que calculado el termino medio de las variaciones de la aguja del tiempo de las donaciones por los españoles, hasta la fecha, el rumbo de 67° 30′, equivalía al de 74° 15′», el cual pedían fuese dado.

Informada la referida solicitud, decían los miembros de la Comisión, agrimensores don Carlos Zuchi, don Manuel Besnes Irigoyen y don José Dellepiane: «que » aun queriendo adoptar este nuevo expediente correc- » tivo existiría una diferencia de 4° N. E. que sobre la » prolongación de una legua de fondo de cada chacra » no dejaría de proporcionar no pocos trastornos en to- » das las demás donaciones, ventas y repartos que se » han hecho posteriormente de aquéllos con distintos » rumbos de las precitadas donaciones, cuya introduc- » ción á las chacras colindantes al N. O. será de más » de cuatro suertes de chacra. Por tanto la Comisión » opina que con la operación que pretenden hacer los » suplicantes poco ó nada adelantarían en el cese de » confusión en que están aquellas chacras con respecto » á sus parciales ubicaciones, extensión y título».

La Comisión terminaba su informe presentando un proyecto definitivo de arreglo que, en lo sustancial, consistía en respetar los límites de cada chacra, esto es, las áreas que encerraban entre sus zanjeados y amojonamientos, — procediéndose al efécto á la mensura general de las chacras. Si había sobrantes conforme á los títulos, se procedería á su módica tasación para ser vendidos á los poseedores, salvo que el Gobierno quisiera

hacer merced de aquellos á éstos. Las faltas se compensarían con sobrantes, sorteándose entre los que tuvieran derecho á estos [66].

El medio propuesto por la «Comisión Topográfica», era *práctico, pero no legal.* Los autores del informe procedían sólo como agrimensores, olvidando los derechos de posesión y leyes que amparaban á los propietarios ó poseedores de chacras en el Miguelete, y especialmente la ley de Abril 30 de 1835 (artículos 1.°, 2.° y 11.°).

Por esas razones el Gobierno no quiso llevar á la práctica el proyecto de la Comisión Topográfica, y desde el día que esta expidió su informe (Noviembre 23 de 1840), hasta la fecha, nada se ha innovado, *especialmente*, con relacción á las chacras del Miguelete [67].

Los propietarios ó poseedores se fueron *acomodando*, entre sus límites actuales, ó cuando más alguno trató de extenderse á porciones de terreno que un lindero había abandonado, por no considerarlas de su pertenencia. Las chacras á medida que se aproximaban á las puntas del Miguelete (chacras no delineadas por Guerreros ó Dellepiane), menos se asemejaban en su figura geométrica, al cuadrilongo prolongado de Millán: tenían más lados ó no guardaban paralelismo en sus

(66) «Informe de la «Antigua Comisión Topográfica» acerca de la determinación de los rumbos á que deben correr las «Chacras del Miguelete». — Archivo del Departamento G. de Ingenieros.

(67) En los últimos años se ha tratado por particulares, de efectuar la mensura general de las chacras del Miguelete, mediante ciertas bases y remuneraciones, y bajo contrato con la Junta Económico Administrativa. Sin entrar á discutir si á esta Corporación incumbe ó no la intervención que se le quería dar, desde que los proyectos para efectuar la mensura no han pasado de ser tales, diremos que para emprender aquellos trabajos, se hace necesario tener muy en cuenta los derechos de los poseedores amparados por leyes, si es que se quiere evitar litigios.

bases, buscando sus poseedores con esas ubicaciones especiales, á la vez que salvaguardar derechos, el evitar pleitos con los linderos. De ahí que se observen, hoy día, esas figuras irregulares de chacras, que si se apartan del rectángulo ideado por Millán, ha sido para no mantener pleitos entre linderos. La acción particular ha evitado con el tiempo lo que un proyecto mal estudiado — no teniendo en cuenta los derechos de los poseedores, clase de posesión, leyes á regir, etc. — no hubiera hecho: « un semillero de pleitos interminables ».

Hemos dicho más arriba que muchos caminos de abrevadero — destinados en el señalamiento de Millán á separar unas chacras de otras — han sido incorporados y forman actualmente parte integrante con sus áreas de algunas chacras.

¿Los caminos de abrevadero, caídos en desuso, han prescrito las superficies que ocupan á favor de los propietarios ó poseedores, cuyas chacras encierran á aquellos?

Es necesario distinguir:

1.° El camino puede ser apropiado por un vecino que lo incluye bajo su cercado, y

2.° El camino puede ser abandonado como tal, cayendo en desuso é incorporado ó incluído en el área de una propiedad.

Los caminos estando fuera del comercio de los hombres, no pueden prescribirse, por la razón como dice Pothier [68], de no poder adquirirse. « Por esto si alguno se hubiese apoderado de un camino público y lo cultivase, y me lo hubiese vendido después como un terreno de su propiedad; aunque lo haya adquirido de

(68) « Tratado de la posesión y prescripción ». — T. 2.°, pág. 10.

buena fe, plenamente convencido de que era una cosa de su propiedad, no puede por esta prescripción [69] adquirir el dominio de propiedad».

Los comentadores del Código Civil Francés, posteriores á Pothier, comentando el artículo 2226—que concuerda con el 1167 de nuestro código—discrepan de la opinión expuesta. Según Laurent, «una cosa está en el comercio cuando tiene un dueño y puede cambiar de él». Las calles aunque susceptibles de apropiación privada, son imprescriptibles, dice Laurent, por razón de su destino, que por una *causa accidental* están retiradas del comercio y afectas al servicio público. Mientras las calles se conserven, agrega Troplong, «afectas al servicio público, se conservan imprescriptibles, mas como su destino es por el hecho del hombre que lo ha creado, puede también el hombre destruirlo».

Laurent [70], comentando el referido artículo 2226 dice: «La imprescriptibilidad del dominio público no » es perpetua. Los bienes que la componen entran en » el comercio y vienen á ser prescriptibles cuando ce» san de estar destinados al uso público que los coloca » fuera del comercio; ellos entran, entonces, en el do» minio privado del Estado, de las comunas ó del mu» nicipio: dominio que es prescriptible...»

«Cuando el camino es abandonado, el terreno cesa » de estar destinado á un uso público,—no pertenece » más al dominio público del Estado, entra á ser domi» nio privado, el cual es prescriptible [71]».

Marcadé [72], sustenta la misma opinión que Laurent:

(69) Se refiere á la de 10 á 20 años.
(70) Cours Elementaire de Droit Civil.—T. 4.° pág. 428.
(71) Laurent, Ob. cit. pág. 429.
(72) Explication du Code Civil. T. 12, págs. 78 y sigts.

el camino abandonado, no destinado ya al uso público, entra en el dominio privado del Estado, y por tanto es susceptible de prescripción. Mourlan [73], preconiza los mismos principios, que, por otra parte, se comprueban con ver que concuerdan con los demás artículos del Código francés.

Creemos innecesario anotar más opiniones de autores sobre el punto en cuestión, que, como las de Velez Sarsfield, Vazeille, etc., nos conducirían á la misma conclusión: un camino público en uso es imprescriptible; un camino abandonado regresa al dominio privado del Estado, y, por lo tanto, es prescriptible. La legislación francesa admite como tiempo para esta clase de prescripción 10, 20 ó 30 años, según se posea con buena fe, justo título, etc. [74].

En resumen tenemos:

1.° Un camino en uso, apropiado por un particular, es imprescriptible (artículos 430, 431 y 1167 del Código Civil).

2.° Un camino abandonado, caído en desuso, es prescriptible por su posesión (artículos 438, 1167, 1168, inciso 1.°, 1178 y 1185 del Código Civil) [75].

De todo lo hasta aquí expuesto se ve que el examen de un título de chacra en el Miguelete, requiere, cuando no ha sido ya expurgado, un análisis bastante detenido de su estudio, si se quiere llegar á determinar con pre-

(73) Repetitions écrites sur le Code Civil. T. 3.°, págs. 44 y 45.

(74) Artículos 1178 y 1185 de nuestro Código Civil.

(75) Por regresar un camino abandonado al dominio del Estado, y no seguir siendo camino, no se convierte en bien nacional de uso público, sino en bien privado del Estado (art. 438 C. C.), y por tanto no sujeto á la prescripción especial á dictarse sobre tierras fiscales (art. 1168, inciso 2.°), sino á la estatuída por los artículos 1178 y 1185, y en consonancia al artículo 1168, inciso 1.° del C. Civil.

cisión el origen ú orígenes de titulación (76), la calidad del sobrante, y la ley aplicable á cada caso.

¡Cuántas veces el examen de un título de los referidos, ha puesto en confusión al encargado de estudiarlo, por exigir aquel la necesidad de hacer dos, tres... fracciones del área, para buscar dos, tres.... orígenes de título; y en que ha sucedido—imponiéndose—efectuar trabajos de ubicación, para no considerar fiscal á lo particular y viceversa!

Llegando por el examen de un título de los expuestos, á encontrar la ubicación primitiva, puede ser fácil hallar su salida del dominio fiscal—por los padrones existentes,—si es que no consta en el título matriz.

Hemos dado á comprender las dificultades que algunas veces pueden suscitarse, al querer determinar la salida del dominio fiscal (fecha) de un terreno ubicado en la zona comprendida por los repartimientos de chacras efectuados por los españoles. En efecto; en los terrenos que pertenecían á las antiguas chacras, se asientan hoy día porción de quintas, nuevas chacras, etc., y en cuyos predios pueden hallarse formando sus superficies, lo que antes pertenecía á dos, tres... de aquéllas. Supongamos uno de estos casos y que se hallase una diferencia de más entre el área del terreno y la expresada por su título. ¿A cual fracción pertenece el sobrante, ó todas concurren á formarlo? ¿No se concibe la minuciosidad del examen del título, para averiguar si el sobrante es fiscal ó no? (77).

(76) Por poder constar la fracción actual de terreno, de retazos de varias chacras de las donadas por los españoles.

(77) Indudablemente que la averiguación no tendría importancia, si la salida del dominio fiscal de las fracciones fuese anterior al año 1795; pero si alguna de ellas reconoce como fecha de salida años posteriores, se comprende que exista aquella importancia.



Los sobrantes pueden deberse:

1.° A exceso de área por errónea medición ó por apropiación (de bienes fiscales, pues en cuanto á los particulares las acciones comunes decidirán los respectivos derechos). En este caso, si el título es anterior al año 1795, aquella se prescribe, y si es posterior, se estará por los derechos á las sobras, á lo que prescriba la ley especial á dictarse (artículo 1168 del C. Civil);

2.° A caminos abrevaderos apropiados ó caídos en desuso, y cuyas áreas incorporadas á fracciones, arrojen un exceso en la superficie del título de la fracción que los contiene, — casos cuyas soluciones ya hemos dado más arriba.

Pero puede ocurrir que un camino abrevadero, por una ú otra razón, haya caído por un tiempo en desuso, *y sin transcurrir los años indispensables para que prescriba el área que ocupa*, sea apropiado por un lindero ó por aquel que atraviesa su propiedad. En este caso está pendiente el temor de que la autoridad mande abrir el camino cerrado sin su consentimiento.

Supongamos ahora que el terreno conteniendo un sobrante de tal naturaleza es puesto en venta, y que el comprador lleva sus títulos á examinar á un abogado ó escribano de su confianza, y que éstos opinan no oponiendo reparo alguno á la salida del dominio fiscal y demás, garantiendo, por tanto, la bondad de la titulación, y diciendo en cuanto al sobrante, que como el título es anterior á 1795 (en el supuesto de serlo), él ha prescrito, y por lo consiguiente puede pagarse aquel exceso.

Y ese caso puede pasar al examinar un título de chacra conteniendo un sobrante; pues siendo esos títulos anteriores, en casi su mayoría, á 1795, se dirá que el ex-

ceso de área acrece al título de acuerdo con el artículo 1168 del Código Civil; pero prosigamos con el caso expuesto: comprado el terreno con el exceso, se ve el comprador al poco tiempo despojado de su *sobrante* por sentencia ejecutoriada que resuelve la apertura del camino: ha habido evicción en la cosa comprada. Si el comprador no se conforma con el área quitada para restablecer el camino, tiene que iniciar la acción de saneamiento (si no ha prescrito). Así el comprador por un error de haberse considerado *sobrante fiscal*, *lo que era únicamente debido á incorporación de área de un camino cerrado sin consentimiento de la autoridad competente, y que ésta puede abrir cuando quiere* (en el caso propuesto), se ha visto envuelto en cuestiones de evicción y saneamiento que, á más de las molestias y gastos consiguientes, puede traerle la pérdida de lo pagado por la parte evicta.

¿Y no se comprende la necesidad de determinar siempre la calidad del sobrante?

Como se ve, el examen de esos títulos puede presentar cuestiones que es necesario saber deslindar para aplicar en cada caso el criterio conveniente.

No creemos que los títulos solamente de las quintas y chacras ubicantes hoy en las primitivas chacras del Miguelete, puedan presentar las cuestiones expuestas; pues que también ellas ocurren en todos los demás terrenos modificados por calles, integraciones de primitivas áreas, etc.; sino que como en aquellos, es donde han asumido mayores proporciones las tales modificaciones, es por qué manifestamos nuestra opinión sobre la necesidad de determinar la calidad del sobrante.

En cuanto á las chacras en los ejidos, nos remitimos á lo dicho al hablar en general de los ejidos de campaña.

A continuación damos unos estados que expresan algunas transmisiones operadas en chacras del Miguelete. La importancia de aquellos, si bien puede desaparecer ante el artículo 1168 del Código Civil, no deja de existir cuando se necesita saber la ubicación determinada de fracciones para conocer eslabonamientos de propietarios, etc. La práctica, más de una vez, nos ha demostrado que dichos estados tienen su valor relativo [78].

(78) A más de los transmisiones citadas, poseeemos los datos de muchas otras, así como de época más reciente; pero su extensión nos obliga á limitar la publicación.

FECHA DE LA ESCRITURA	ALCALDE	VENDEDOR
Mayo 8 de 1735	José de Vera Perdomo.......	Francisco de Serqueira.
Mayo 4 de 1737	José González de Melo	Juan M. Carrasco, José Benito y Catalina de Oliva (mujer del primero)................
Noviembre 22 de 1743	José Feim de Medina........	María Ramos (viuda de Sebastián Espín).....
Octubre 12 de 1746.........	Pedro Montes de Oca	Juan Martín Carrasco y Catalina de Oliva ....
Abril 18 de 1747	Juan Delgado Melilla........	Marcos Velazco y su mujer Josefa de Oliva ...
Octubre 9 de 1747	Juan Delgado Melilla........	Francisco González y Josefa Andrade.......
Abril 20 de 1750.............	Francisco Xavier Giménez...	José Rodríguez y María Gerónima Marrero ...
Junio 1.° de 1750...........	Francisco Xavier Giménez...	Diego Rubina...........

COMPRADOR	DIMENSIONES DE LA CHACRA	LÍMITES
Miguel Monzón.........	200 varas de frente y 1 legua de fondo.......	No expresa linderos.
Jacinto Morales........	200 varas de frente y 1 legua de fondo.......	Por la parte de abajo, con Antonio de Figueredo, y por la de arriba, con Antonio Rodrígues.
Juan Martín Carrasco..	200 varas de frente y 1 legua de fondo.......	Por el este, con la campaña; por el oeste, con el Miguelete; por el sur, con Pablo García; y por el norte, con Miguel Rodrígues (El Canario).
Juan Bautista Pagola..	250 varas de frente y 1 legua de fondo.......	Por el sur, con Antonio Fernández, y por el norte, con Juan Medina.
Cosme Agullo (de la Compañía de Jesús)..	200 varas de frente y 1 legua de fondo.......	Por una parte, con Juan Rabina, y por otra, con Pedro Antonio.
Mateo Baltazar Videla.	200 varas de frente y 1 legua de fondo.......	Por una parte, con Julio Andrés Gaitán (difunto), y por la otra, con Francisco García.
Diego Rubina...........	200 varas de frente y 1 legua de fondo.......	Por una parte, con la chacra que fué de Marcos Velazco (hoy residencia de la Compañía de Jesús), y por la otra, con Manuel Sáez de Cámara.
P. P. de la Compañía de Jesús.................	200 varas de frente y 1 legua de fondo.......	Por el sudeste, el Miguelete; por el nordeste, chacra de los Jesuitas; por el noroeste, Tierras Realengas; por el sudoeste, con Sáez de Cámara.

FECHA DE LA ESCRITURA	ALCALDE	VENDEDOR
Junio 8 de 1750...........	Francisco Xavier Giménez...	Manuel Sáez de Cámara y Ana de la Sierra....
Noviembre 15 de 1754	Manuel Durán................	Jacome Clarambuc y su mujer Leonor María Domínguez ....
Noviembre 28 de 1754	Francisco Xavier Giménez...	Andrea Morales y sus hijos, viuda de Juan Mateo Zeballos ....
Febrero 1.° de 1755	Juan Delgado Melilla	Juan Delgado, por poder de Josefa Rivero .....
Diciembre 12 de 1755......	Lorenzo García Tagle	Juan José Callón.......
Diciembre 9 de 1758.......	Lorenzo García Tagle	Isidro Pérez de Roxas..

COMPRADOR	DIMENSIONES DE LA CHACRA	LÍMITES
R. P. Cosme Agullo, y en su ausencia á la Residencia de ocho padres	No expresa dimensiones	Por el sur, con la marina de este puerto y con el Miguelete; por el oeste y noroeste, con el arroyo de Cuello; por el norte, con la chacra residencia de los Jesuítas.
Ambrosio Valadín	200 varas de frente al oeste y 1 leg. de fondo	Por la parte del sur, doce varas de por medio, con Juan de Toledo, y por la del norte, con Mateo Zeballos (difunto).
Francisco Balenzuela	200 varas de frente y 1 legua de fondo	Linda con tierras de Jacome Clarambuc, por el sur, y por el norte, con Dionisio de Ogán.
Francisco Rodríguez Cardoso	200 varas de frente y 1 legua de fondo	Da frente al Miguelete y linda por la parte de arriba, con Francisco de la Paz, y por la de abajo, con Manuel González Vejiga.
José Joaquín de Melo	300 varas de frente al Miguelete y 1 legua de fondo	Por el sur, con Cristóbal Dinoz, y por el norte, con María Antonia Callón. Fondos al arroyo de las Piedras.
Francisco Gutiérrez	300 varas de frente y 1 legua de fondo	Linda por una parte, con la chacra que fué de José Fernández Medina (hoy herederos de Melchor de Viana), y por otra, con Juan de Vera Suárez.

FECHA DE LA ESCRITURA	ALCALDE	VENDEDOR
Octubre 26 de 1761.........	Fernando José Rodríguez....	Bartolomé Mitre y Catalina Campos........
Diciembre 10 de 1761......	José Mas de Ayala...........	Antonia de Artigas.....
Mayo 28 de 1764............	Antonio García	Agustina Hernández (viuda de Tomás González) ....
Agosto 25 de 1764..........	Antonio García	Lorenzo Alvertos de Cáceres ....
Septiembre 10 de 1764.....	Antonio García	Juana Domínguez (viuda de Tomás de la Sierra).
Noviembre 2 de 1764	Fernando José Rodríguez ...	Herederos de Nicolás López ....
Noviembre 6 de 1764	Antonio García	Leonor Morales (viuda de Luis de Sosa).....

COMPRADOR	DIMENSIONES DE LA CHACRA	LÍMITES
Marcos Pérez...........	350 varas de frente al Miguelete (no expresa el fondo).............	Por arriba, Pedro de Almeyda, y por abajo, Ángel Pérez. Sus fondos dan al sudeste.
Manuel Dominguez.....	200 varas de frente y 1 legua de fondo	Linda por la parte del sur, con los herederos de Miguel Saavedra. y por el norte, con Leonor de Morales.
José Gómez	200 varas de frente (no expresa el fondo)	Su fondo llega al cerrito, llamado Montevideo Chiquito. Por el norte, con Miguel de Torres. y por el sur, con tierras de Juan Martín de los Santos. Queda situada en el Miguelete.
Juan de Castilla	No expresa dimensiones	Linda por el norte, con los herederos de Tomás de Aquino, y por el sur, con Silvestre Pérez, ó sus herederos.
Ángel López...........	300 varas de frente (no expresa el fondo)	Por el sur, con Juan Bautista de Saa, y por el norte con Francisco de Armas. Queda situada en el Miguelete.
Miguel Ignacio de la Cuadra...............	No expresa dimensiones	Por la parte de arriba. con José Milán, y por la de abajo, con Leonor Morales. Hace frente al Miguelete.
José Amaro............	No expresa dimensiones	Por el sur. con Antonio García Avila, y por el norte. con los herederos de Nicolás López.

FECHA DE LA ESCRITURA	ALCALDE	VENDEDOR
Noviembre 9 de 1769	José Mas de Ayala...........	María Candelaria de León ....
Marzo 27 de 1771	Pedro de Barrenechea........	Sebastián Rivero.......
Mayo 27 de 1771............	Pedro de Barrenechea........	Francisco Díaz ....
Julio 19 de 1771............	Pedro de Barrenechea........	Francisco Pérez Fontán y Bárbara Barreda...
Octubre 2 de 1771..........	Fernando José Rodríguez....	Guillermo Balague y Josefa Núnez ....
Diciembre 9 de 1771.......	Fernando José Rodríguez....	Francisco Castellanos y María Josefa Garay..
No xpresa fecha..........	Fernando José Rodrígues....	Felipe Ortiz, Águeda Villanueva y Pedro Antonio de Villanueva..

COMPRADOR	DIMENSIONES DE LA CHACRA	LÍMITES
Miguel Ignacio de la Cuadra................	400 varas de frente al sur (no expresa el fondo)................	Linda con Francisco A. Pagola y con el comprador.
Josefa de Melo.........	400 varas de frente y ½ legua de fondo.......	Por la parte de arriba, con los herederos de Jorge Burgués, y por la de abajo, con Mateo Barreda. Queda situada en la otra banda del Miguelete.
Lorenzo Zorendi.......	No expresa dimensiones	Hace frente al Miguelete y linda por esta parte, con una chacra del vendedor, y por sus costados, con Tomás González Padrón y Francisco Martín (difuntos).
Francisco de Antequera	200 varas de frente (no expresa el fondo)....	Queda en el Miguelete y linda por el norte, con los herederos de Bernardo Gaitán, y por el sur, con los de Ventura Baldenegro.
Nicolás Márquez.......	350 varas de frente (no expresa el fondo)....	Por el nornoroeste, con los herederos de Antonio Méndez, y por el sudsudeste, con Francisco Castellanos.
Fernando Martínez.....	350 varas de frente y 800 de fondo..	Por arriba, con la chacra que fué de los herederos de Ambrosio Núñez, y por abajo, con Lorenzo Calleros. Da frente al Miguelete.
Francisco de Loores....	200 varas de frente (no expresa el fondo)....	Queda en la otra banda del Miguelete y linda por el sudeste, con Juan Castilla, y por el norte, con tierras del comprador.

FECHA DE LA ESCRITURA	ALCALDE	VENDEDOR
Marzo 11 de 1773	Miguel Ignacio de la Cuadra.	Andrés González ....
Abril 26 de 1773............	Miguel Ignacio de la Cuadra.	Juan Blas de Palacio..
Agosto 22 de 1773..........	Miguel Ignacio de la Cuadra.	Juan Antonio Artigas..
Diciembre 22 de 1773......	Bruno Muñoz................	Felipe Quijano ....
Noviembre 15 de 1774	Manuel Durán...............	Francisco Tomás García, Pedro Peñaflor y Domingo Antazu.....
No expresa fecha..........	Luis Giménez	Santiago Chirivao (albacea de Pedro de la Sierra)...............
Junio 20 de 1775	Agustín García..............	Rosendo Fernández....

COMPRADOR	DIMENSIONES DE LA CHACRA	LÍMITES
Manuel Baona y Juan de Aguilar............	250 varas de frente y 1 legua de fondo........	Queda situada en este lado del Miguelete y linda por la parte del norte, con Miguel Herrera, y por la del sur, con Pedro de Almeyda.
Nicolás de Barrios.....	800 varas de frente (no expresa el fondo)....	Hace frente al Miguelete y linda con Sebastián de León y Juan Laviña y C.ª.
José Villagrán..........	400 varas de frente y 1 legua de fondo........	Sita del otro lado del Miguelete. Linda por el sur, con Jorge Burgués (difunto), y por el norte, con R. Pérez.
Fernando de Sandoval.	200 varas de frente (no expresa el fondo)....	Queda situada en esta banda de las puntas del Miguelete. Hace frente á este arroyo y linda, por el costado de la parte del norte, con tierras que hoy posee Luis Brasuna, y por el del sur, con Martina de Sosa.
Agustín García.........	200 varas de frente y 1 legua de fondo	Por abajo, con los herederos de Silvestre Pérez Bravo, y por arriba, con los de Baltazar Vidal. Hace frente al Miguelete.
Felipe Velarde	200 varas de frente y 1 legua de fondo	Linda con Juan Bautista Crosa (a) Peñarol y con los herederos de Francisco García.
Juan López Castilla....	125 varas de frente (no expresa el fondo)	Situada en el Miguelete y lindando por el norte, con el comprador, y por el sur, con la otra parte de esta chacra, vendida á Venancio Román.

FECHA DE LA ESCRITURA	ALCALDE	VENDEDOR
Julio 10 de 1776...........	Bruno Muñoz	Francisco Cabrera y María Núñez............
Agosto 8 de 1776...........	Bruno Muñoz................	Pedro de Barrenechea..
Mayo 27 de 1778	Andrés González............	Nicolás Barrios.........
Marzo 10 de 1779	Juan de Echenique	Juan Gerpes y Ana Josefa de Pagola........
Agosto 26 de 1779..........	Matías Sánchez de la Rozuela	Herederos de Silvestre Pérez.................
Agosto 26 de 1779..........	Matías Sánchez de la Rosuela	Francisca Artigas ......
Septiembre 9 de 1779......	Juan de Echenique	Antonio Camejo, como curador de Bruno Barrales ....

COMPRADOR	DIMENSIONES DE LA CHACRA	LÍMITES
Cristóbal Amaro y Salvador Brito..........	850 varas de frente al Miguelete (no expresa el fondo).............	Situada en la otra banda del Miguelete. Linda por arriba, con Juan Amaro, y por abajo, con chacra que fué de los herederos de José de la Sierra y que hoy posee Felipe Picón.
Manuel Tellado	800 varas de frente (no expresa el fondo)....	Queda en el Miguelete (no expresa linderos).
José Lareu y Domingo Blanco................	800 varas de frente y 1 legua de fondo.......	Da frente al Miguelete y linda por el norte, con Antonio Figuerola, y por el sur, con Sebastián de León.
Patricio García	400 varas de frente y 1/2 legua de fondo.......	Queda situada en el cerro Montevideo Chiquito y linda por un costado, con Manuel Angueyra, y por otro, con herederos de Bartolomé Barreda.
María Antonia Pérez...	272 varas de frente (no expresa el fondo)....	Esta chacra y la siguiente están unidas y no expresa la escritura de venta, los linderos de ninguna. (La adjudicación de ambas chacras está comprendida en la misma escritura).
María Antonia Pérez...	100 varas de frente (no expresa el fondo)....	....
Antonio Tachani.......	200 varas de frente y 1 legua de fondo.......	Por una parte, con José Manuel Pérez, y por otra, con Francisco Díaz. Queda en la otra banda del Miguelete.

FECHA DE LA ESCRITURA	ALCALDE	VENDEDOR
Septiembre 30 de 1779.....	Juan de Echenique	Domingo Blanco........
Noviembre 22 de 1779......	Juan de Echenique	Pedro de Barrenechea..
Noviembre 22 de 1779......	Matías Sánchez de la Rozuela	Luis Chávez ....
Enero 10 de 1780...........	Dionisio Fernández	Lorenzo, José y Margarita Calleros ....
Febrero 28 de 1780.........	Domingo Guerrero	José Larredo ....
Marzo 4 de 1780............	Domingo Guerrero	Pedro de Barrenechea.
Mayo 20 de 1780............	Dionisio Fernández	Joaquín Ortuño y María Ignacia Benites ......

COMPRADOR	DIMENSIONES DE LA CHACRA	LÍMITES
José de Larredo........	No expresa dimensiones	Hace frente al Miguelete y linda por una parte, con Juan de Laviña y C.ª, y por otra. con Sebastián de León.
Juan del Valle	400 varas de frente y 1 legua de fondo	Queda en esta banda del Miguelete, mirando á este arroyo su frente, y lindando por el norte. con María de la Concepción Rojas, y por el sur, con Miguel Herrera.
Juan Martínez..........	200 varas de frente (no expresa el fondo)	Hace frente al Miguelete y corre su fondo al oesnoroeste, lindando por el costado del oeste con Marcos Pérez, y por el del este, con Nicolás de Zamora.
José Francisco de Sostoa	350 varas de frente y 1 legua de fondo	Hace frente al Miguelete y linda por el nornoroeste, con Fernando Martínez y Francisco Castellanos, y por el sursuroeste, con X. Bayarn, haciendo fondos al esnordeste.
Victorio Turreyro......	No expresa dimensiones	Queda en el Miguelete, y linda por una parte, con Juan de Laviña y C.ª, y por otra, con Sebastián de León.
Miguel de Berroeta.....	800 varas de frente y 1 legua de fondo)......	Queda en la otra banda del Miguelete, al cual mira su frente, y linda por una parte, con Juan del Valle, y por otra, con Miguel Herrera.
Domingo Martínez	600 varas de frente al Pantanoso (no expresa el fondo)	El fondo da á las chacras del Miguelete y linda por un lado, con Luis Montoro, y por otro, con Miguel Otermin.

FECHA DE LA ESCRITURA	ALCALDE	VENDEDOR
Julio 14 de 1780............	Dionisio Fernández	Antonio Camejo ....
Octubre 10 de 1780	Domingo Guerrero...........	Francisco de Aristegueta..................
Marzo 8 de 1781............	Francisco Larrobla	Antonio Camejo ....
Marzo 20 de 1781	Miguel Herrera...............	Herederos de Antonio López ....
Marzo 22 de 1781	Miguel Herrera...............	Herederos de Ángel García y Dña. María Tejera
Marzo 24 de 1781	Francisco Larrobla	Domingo García........

COMPRADOR	DIMENSIONES DE LA CHACRA	LÍMITES
rancisco Zufriateguy.	200 varas de frente y 1 legua de fondo	Hace frente al Miguelete y da fondos á la Estancia del Rey; linda por el este, con el comprador, y por el oeste, con el vendedor.
ntonio López	200 varas de frente (no expresa el fondo)	Queda en el Miguelete y linda por el norte, con los herederos de Bernardo Gaitán, y por el sur, con los herederos de Ventura Baldenegro.
omingo García........	200 varas de frente (no expresa el fondo)	Queda en el camino que se dirige á la capilla de N. S. P. Francisco de Asís, y linda por el este, con otra chacra del vendedor, y por el oeste, con Ignacio Lópes.
sé Francisco de Sostoa	800 varas de frente al Miguelete y 1 legua de fondo	Linda por el sursureste, con Melchor de Viana, y por el nornoroeste, con el comprador.
mingo Bauzá	400 varas al sur y 1 legua de fondo	Linda por el sur, con el Miguelete; por el oeste, con herederos de Domingo Tejera; y por el este, con herederos de Felipe Pérez de Sosa.
drés Paris	200 varas de frente (no expresa el fondo)	Queda en el camino que va á la capilla de N. S. P. Francisco de Asís, y linda por el este, con Antonio Camejo, y por el oeste, con Ignacio Lópes.

FECHA DE LA ESCRITURA	ALCALDE	VENDEDOR
Abril 18 de 1781............	Miguel Herrera...............	Nicolás Antonio Hernández................
Abril 3 de 1782	Francisco de Loores.........	Juan Ángel de Llano y Juan Romero..........
Noviembre 5 de 1782	Domingo Bauzá	Juan Balbín Vallejo ...
Mayo 28 de 1783	Juan Esteban Durán.........	Juan Balbín Vallejo ...
	ESCRIBANO	
Noviembre 15 de 1784	Antonio Palomino............	Antonio López........

COMPRADOR	DIMENSIONES DE LA CHACRA	LÍMITES
Francisco Xavier Medrano	1.250 varas de frente; y de fondo, por partes 900, por partes 600, y así sucesivamente....	Queda en las cabeceras del Pantanoso y linda con Juan A. Álvarez y con los fondos de las chacras del Miguelete pertenecientes á los herederos de Bernardo Gaitán, Jorge Burgués, José Milán y otras.
Alberto Espinosa.......	850 varas de frente y 1 legua de fondo	Queda lindando con el Miguelete por medio, con Francisco de Loores; por el sur, con el que llaman el Napolitano; y por el este, con María Candelaria Durán.
Silvestre Burgués	200 varas de frente y 600 varas de fondo	Linda por el sur, con Pedro Inchausteguy (difunto); por el norte, con Roque Burgués; por el este (que es su frente), con el Miguelete; y por el fondo, con Agustina Pérez Bravo.
Silvestre Burgués	850 varas de frente y 1 legua de fondo	Linda por el sur, con Pedro Inchausteguy (difunto); por el norte, con Roque Burgués; por el este (que es su frente), con el Miguelete; y por el fondo, con Agustina Pérez Bravo (difunta).
Simón Adrián Jaureguy	200 varas de frente y 1 legua de fondo	Hace frente al Miguelete y linda por el norte, con los herederos del difunto Pedro Antonio Inchausteguy; por el sur, con Domingo Baldenegro; y por el este (que es su fondo), con el Pantanoso.

FECHA DE LA ESCRITURA	ESCRIBANO	VENDEDOR
Junio 3 de 1785	Antonio Palomino	Felipe Núñez ....
Julio 2 de 1785	Antonio Palomino	Herederos de Francisco García de la Paz .....
Mayo 9 de 1786	Antonio Palomino	Sebastián de León .....
Noviembre 9 de 1787	Antonio Palomino	Margarita Calleros .....
Noviembre 29 de 1788	Antonio Palomino	Domingo Baldenegro ..
Septiembre 1.° de 1790	Antonio Palomino	Venancio de San Román

COMPRADOR	DIMENSIONES DE LA CHACRA	LÍMITES
María Clara Pérez	400 varas de frente al Miguelete y 1 legua de fondo	Linda por el este, con los herederos de Jorge Burgués, y por el oeste, con los herederos de Mateo Barreda. Sus fondos dan al Pantanoso.
Eusebio Vidal	200 varas de frente al sur y 1 legua de fondo al norte..............	Linda por el este, con Juan de Llano, y por el oeste, con Juan Francisco Cardozo. Queda en el Miguelete.
Victorio Turreyro	850 varas de frente y 1 legua de fondo	Linda por el sur, con los herederos de Bartolomé Barrado, y por el norte, con el comprador. Queda en el Miguelete.
Manuel Pérez...........	400 varas de frente y su fondo correspondiente á la Estancia del Rey.	Queda del otro lado del Miguelete y de la parte de acá del de Las Piedras; su frente da á dicho arroyo. Linda con terrenos del comprador y con Tierras Realengas.
Antonio López	No expresa dimensiones	Queda en el Miguelete y linda por el sur, con los herederos del difunto Millán, y por el otro lado, con el comprador.
Juan López de Castilla.	125 varas de frente y 1 legua de fondo	Queda del otro lado del Miguelete y linda por el sur, con Domingo Guerrero; por el norte, con el comprador; por el este (arroyo por medio), con Fernando Martínez; y por el oeste, con la Estancia del Rey.

FECHA DE LA ESCRITURA	ALCALDE	VENDEDOR
Febrero 8 de 1793	Nicolás de Zamora	Francisca Durán ....
Junio 3 de 1793	Juan Antonio Magariños	Andrés Jañez............
Mayo 31 de 1794	Juan Antonio Magariños	Diejo Rojas y Catalina Castilla ....

Los datos de los estados precedentes han sido tomados literalmente de las respec-
los contratantes, (ortografía), designación de límites, etc., son provenientes de ellas.

COMPRADOR	DIMENSIONES DE LA CHACRA	LÍMITES
Francisco Antonio Maciel....................	200 varas de frente y 1 legua de fondo.......	Hace frente al Miguelete y su fondo corre al Pantanoso. Linda por el oeste, con los herederos de Francisco Morales, y por el este, con Francisco Zufriateguy.
Juan Fernández........	200 varas de frente y 1 legua de fondo.......	Queda en la otra banda del Miguelete, al que hace frente, y linda por abajo, con herederos de Juan Bautista Cro, y por arriba, con los de Baltazar Vidal.
Juan José Rocha.......	200 varas de frente al Miguelete (no expresa el fondo).............	Sus fondos dan al este y linda por el sur, con Luis Pintado, y por el norte, con Francisco Balenzuela.

las escrituras de traspasos de dominio.—por lo cual los errores en los nombres de

CAPÍTULO V

Terrenos de estancia ó de pastoreo

SUMARIO:—87. Diversidad de orígenes de titulación.—Atencionesque les han prestado los Gobiernos.—88. El artículo 727 del Código Civil y los artículos 393, 394, 395 y 410 del Código Rural.—89. Las leyes de Abril 30 de 1835 y Abril 8 de 1857; el Decreto-Ley de Enero 15 de 1867 y el artículo 1168 del Código Civil.

87. Indicados en la primera parte el establecimiento de las primitivas estancias de Pando, y subsiguientes en la jurisdicción de Montevideo,—y demás territorio que actualmente forma la República,—por los Gobiernos Españoles, por las Provincias Unidas del Río de la Plata, por Artigas, los Portugueses, etc.; tenemos un conjunto de antecedentes agrarios que no revelan acuerdo armónico de disposiciones territoriales.

En efecto; nuestro territorio reconoce tal número de orígenes de titulación (de los que nos ocuparemos en la 3.ª parte, tít. I. cap. I)—y especialmente sobre los campos de pastoreo,—que se necesita alguna paciencia para pretender hacer un estudio de cada uno de ellos.

No obstante de ocuparnos de eso con más detención en la tercera parte, debemos adelantar algo sobre las atenciones que las tierras de pastoreo han merecido de los Gobiernos, que la República ha tenido desde su establecimiento.

La ley de Marzo 17 de 1831 (§ 34), disponiendo por su artículo 4.º la venta de las tierras de pastoreo por remate público, previa tasación; la ley de enfiteusis de Mayo 17 de 1833 y decretos reglamentarios de Agosto 3 y Octubre 30 del mismo año, dando á las tierras de pastoreo baldías y á las poseídas por menos de 20 años, para enfiteusis, y á las poseídas de 20 á 40 años, disponiendo que se vendan á moderada composición á sus poseedores presentados á denunciarlas dentro de seis meses, pasados los cuales se consideran como baldías (§ 34); el decreto de Marzo 14 de 1835, fijando precio para la legua de terrenos de pastoreo que se vendiesen á moderada composición (§ 35); la ley de Abril 30 de 1835 (§ 35), determinando sobre las sobras; la ley de Junio 20 de 1835 (§ 35), autorizando la enajenación de los campos dados en enfiteusis; el decreto de Junio 27 de 1835 (§ 35), reglamentando las denuncias; el decreto de Septiembre 22 de 1837 (§ 35), fijando un nuevo precio para la legua de campos de pastoreo á enajenarse: la ley de Octubre 21 de 1843 (§ 36), disponiendo la enajenación de todas las tierras fiscales; la ley de Julio 9 de 1852 (§ 37), prohibiendo la enajenación de la tierra fiscal; el decreto de Septiembre 5 de 1856 (§ 38), reglando los procedimientos en las denuncias; la ley de Abril 8 de 1857 (§ 38), interpretando la prescripción cuarentenaria del artículo 11 de la ley de Abril 30 de 1835; y las demás leyes y decretos citados en el capítulo II, título II, de la primera parte — y que tienen relación con las tierras de pastoreo — forman el conjunto (nada armónico por cierto) de lo que puede considerarse como medidas agrárias dispensadas á las indicadas tierras.

88. Las zonas de servidumbre demarcadas respecti-

vamente por los 3 y 20 metros de los artículos 393 y 394 del Código Rural (§ 45), se consideran por algunos como fiscales y que, por lo consiguiente, deben ser sus áreas deducidas de la expresada en el título total de los terrenos hallados en algunos de los casos enumerados por el citado Código.

En nuestro concepto, creemos que esa opinión es errónea, y para ello nos fundamos en lo siguiente:

1.° Que correlacionando el artículo 727 del Código Civil, con los artículos 393, 394, 395 y 410 del Código Rural, se observa que la ribera de los terrenos particulares cuya salida del dominio fiscal ha sido anterior á la promulgación del Código Rural, pertenecen á los propietarios de los respectivos terrenos.

2.° Que las servidumbres se ejercen sobre el ***dominio privado de las riberas,*** como expresamente lo dice el artículo 393 del Código Rural.

3.° En el artículo 395 del Código Rural, que solo considera fiscales á las zonas de servidumbre, cuando los terrenos sean propiedad fiscal, ó cuando se enajenan después de la promulgación de aquél.

Así en los casos de los artículos 393 y 394 del Código Rural, las zonas de servidumbre serán de propiedad privada, y se pueden, por lo tanto, incluir en el área del campo si la salida del dominio fiscal de éste es anterior á la promulgación del Código Rural; y si es posterior la zona de 150 metros por todo el frente del terreno al arroyo ó río, será fiscal (artículo 395 del Código Rural); pero debiéndose entender ser el arroyo ó río navegable ó flotable, en todo ó en parte, pues aunque el artículo no lo dice así se desprende al concordar los Códigos Civil y Rural.

89. Por lo referente á la prescripción de las tierras

fiscales de pastoreo, tenemos el artículo 11 de la ley de Abril 30 de 1835 disponiendo se considere á los poseedores de más de 40 años con la propiedad en ellas, ó sea los que poseían desde la fecha de 30 de Abril de 1795 están al abrigo de las pretensiones del Fisco.

La ley de 8 de Abril de 1857 interpretando el artículo 11 de la precedente ley, prescribió que la disposición cuarentenaria de él, se refería únicamente á los que *á la fecha de la ley* (Abril 30 de 1835) hubiesen ya poseído sin interrupción ese número de años. Ley confirmada por el artículo 1.° del decreto-ley de Enero 15 de 1867.

Posteriormente el Código Civil en su artículo 1168, inciso 3.°, dice que «el poseedor actual de un campo ú otro terreno, que ha poseído por sí ó por sus causantes desde el año 1795 inclusive, constando esa posesión por documento público ó auténtico, estará, en todos los casos, al abrigo de las pretensiones del Fisco».

Como se ve, el Código Civil innovó la ley de Abril 30 de 1835, al disponer que en vez de contarse la fecha de la prescripción desde el 30 de Abril de 1795, se hiciese desde el 1.° de Enero de 1795.

Por lo tanto la prescripción de las tierras fiscales sólo puede efectuarse en el caso determinado por el Código Civil; estándose para la resolución de derechos que pueden dimanar de posesiones más cortas, á la espera de la *ley especial* de prescripción prometida por el artículo 1168 del Código Civil.

En cuanto á sobras en los campos de pastoreo, á quien puede denunciar y demás cuestiones, nos ocuparemos en la tercera parte, por creer que será allí su lugar más adecuado; pues al llegar á ella será cuando se habrá examinado el estado actual de nuestra propiedad territorial en las fases de estudio propuestas al emprender este trabajo.

CAPÍTULO VI

Islas [79]

SUMARIO: — 90. Principios de Derecho Internacional Público.—91. Donaciones reales de islas en el Uruguay — decreto, Junio 1.° de 1832 — ley Octubre 21 de 1843 — leyes Julio 9 de 1852 y Abril 29 de 1858 — decreto-ley, Enero 15 de 1867. — 92. El artículo 729 del Código Civil — ley Junio 18 de 1873. — 93. Resumen.

90. Es un principio de Derecho internacional público que las islas existentes y por formarse en los ríos que sirven de límite á dos Estados, corresponderán á uno ú otro, según se hallen sobre una ú otra parte de ellos; debiéndose dividir por mitad las que se hallen en el centro de la corriente *(thalweg)*.

Así el *thalweg* definido por Engelherdt [80] como la parte más profunda del lecho del río, en donde la corriente lleva mayor rapidez — es la línea que con la costa de un Estado, precisa la zona del dominio de éste en el río, y por lo consiguiente el espacio de su jurisdicción sobre las islas en él existentes.

Sentado lo precedente es que deberán juzgarse las jurisdicciones Argentina y Oriental sobre las islas del Uruguay; pues hoy día no se halla perfectamente deter-

(79) Nos referimos á las expresadas por la ley de Junio 18 de 1873.

(80) Citado por Fiore — Tratado de Derecho Internacional Público. Tomo II.

minado el *thalweg* de ese río, ejerciendo nuestro país su jurisdicción, únicamente, sobre aquellas islas, que de manifiesto se comprenden como pertenecientes á su territorio.

No podemos entrar en más consideraciones sobre límites jurisdiccionales, pues nos apartaríamos del objeto de nuestro estudio; basta para éste el principio citado, y que la jurisdicción de mar territorial se extiende á tres millas de la costa, para quedar expresado el derecho de dominio y jurisdicción que nuestro Gobierno debe de ejercer, de acuerdo con la opinión unánime de los internacionalistas y la práctica de las naciones civilizadas. (81)

91. Ya se ha hecho constar (§ 27) la donación real de una parte de las islas del Uruguay; donación que señala la primera manifestación de sustituir en ellas al dominio fiscal, el privado.

Terminado el dominio español, nada hemos hallado en los subsiguientes que nos indique si las islas fueron objeto de donación, enajenación, etc., por parte del Fisco. La insuficiencia de datos obtenidos no nos permite avanzar una contestación sobre el particular.

Constituída la República, la primera disposición que sobre islas se halla es el decreto de Rivera fecha Junio

(81) El tratado de derecho Penal Internacional celebrado entre nuestro país y las Repúblicas Argentina, Bolivia, Perú y Paraguay, establece en su artículo 12 que «Se declaran aguas territoriales, á los efectos de la jurisdicción penal, las comprendidas en la extensión de cinco millas desde la costa de tierra firme é islas que forman parte del territorio de cada Estado».

En cuanto á la jurisdicción general sobre el Río de la Plata, ella debe de considerarse de acuerdo á los principios sustentados en el luminoso informe del Procurador General de la República Argentina, doctor Botet, que demuestra no regir las 3 millas, sino dividirse aquella entre los dos países que baña el gran Río.

1.º de 1832 [82] prohibiendo su denuncia para ser enajenadas.

Ese decreto indica que anteriormente las islas se consideraban como factibles de propiedad privada. Él nos demuestra cómo se comprendía que ellas—estando situadas en el mar ó en ríos límites del territorio — no debían enajenarse por oponerse á ello razones fundamentales de defensa del territorio.

Durante el tiempo transcurrido desde el referido decreto hasta la Guerra Grande, las islas [83] fueron innajenables — predominó el concepto del Derecho Público: --pero producida la tal guerra, el Gobiernno de la Defensa no tuvo más remedio para arbitrar recursos, que enajenar las islas del Infante, Vizcaíno, Lobos, etc., acogiéndose á la ley de Octubre 21 de 1843, que lo autorizaba para disponer de las propiedades públicas.

Derogada la ley referida por la de Julio 9 de 1852, prohibiendo la enajenación de la tierra fiscal—y la cual fué confirmada por la ley de Abril 29 de 1858,—transcurrió algún tiempo sin ser las islas enajenables, hasta disponerse por el decreto-ley de Enero 15 de 1867 la derogación de esas leyes, quedando, por lo tanto, las islas comprendidas entre las enajenaciones de tierras que podía hacer el Fisco (§ 41).

92. El Código Civil—empezó á regir el 1.º de Enero de 1869—dispuso en su artículo 729 que las islas for-

(82) Este decreto, como otros muchos y leyes, faltan en las Colecciones legislativas que entre nosotros existen; lo que hace desear un «Registro Oficial», como el de la República Argentina.

(83) Debemos advertir, otra vez, ser las islas referidas en el curso del capítulo, aquellas situadas en ríos límites de la República ó en el mar, ó en ríos navegables ó flotables que la crucen; pues las existentes en arroyos ó ríos no navegables ni flotables, no tienen á su favor las razones de innajenabilidad de las primeras.

madas en el mar territorial ó en ríos ó arroyos navegables ó flotables, pertenecerán al Estado.

Como se ve, por el citado artículo se hacía notar cuáles eran las islas del dominio del Estado, doctrina anteriormente al Código Civil ya practicada, por cuanto se consideraban las existentes ó á formarse en ríos ó arroyos no navegables ni flotables, como formando parte de los terrenos á cuya adyacencia se hallaban, ó como perteneciendo por partes iguales á los que se limitaban por el río ó arroyo, cuando la dividía por mitad el *thalweg* determinado por *la canal.* Principios éstos incorporados al Código Civil, en su artículo 730.

El referido Código no había hecho nada más que reivindicar para el Estado las islas á formarse en el mar territorial ó en los ríos ó arroyos navegables ó flotables. Nada decía sobre su enajenación, ni la de las ya existentes; quedando, por lo tanto, las referidas islas como enajenables de acuerdo con el decreto-ley de Enero 15 de 1867.

Por último, la ley de Junio 18 de 1873 (§ 44), vino á sentar la verdadera doctrina sobre las tales islas: prohibió su enajenación y el que pudieran darse en prenda; debiendo sólo ser arrendadas de acuerdo con los decretos Agosto 3 de 1833, y artículos 10 y 11 de la ley Abril 29 de 1835.

93. En resumen de este capítulo, tenemos:

1.° Que el origen fiscal ó salida de este dominio, se determina por la donación real, Gobiernos Patrios hasta Junio de 1832, ley de 21 de Octubre de 1843 y decreto ley de Enero 15 de 1867.

2.° Que actualmente las islas no pueden enajenarse.

Respecto á las sobras fiscales, existentes en islas,

enajenadas expresando área (por lo común se vendían sin expresarla), no están sus poseedores al abrigo de los derechos del Fisco; pues su titulación es posterior al año de 1795 (artículo 1168 del Código Civil) como ya se ha indicado.

CAPÍTULO VII

Terrenos submarinos

SUMARIO: — 94. Lo que debe entenderse por terreno submarino. — 95. Límites entre terrenos urbanos y submarinos. — 96. Administraciones de Rivera y Oribe — La Guerra Grande; ley, Octubre 21 de 1843 — decretos, Octubre 6 de 1864 y Marzo 11 de 1865 — decreto-ley, Enero 15 de 1867 y decreto reglamentario de Febrero 28 del mismo año — la ley sobre limites del puerto de Febrero 13 de 1868, modificando la de Julio 17 de 1856, — 97. El Código Civil y el decreto de Octubre 17 de 1872. — 98. Resumen.

94. Aunque parezca sin importancia — y ser por demás sabido — que por terreno submarino debe entenderse el cubierto por el agua ó que por lo común lo cubre — salvo el caso de una bajante extraordinaria — creemos indispensable advertir que cuando nos refiramos á uno de esos terrenos, expresamos hallarse en las condiciones prescritas; pues sucede entre nosotros denominar también terreno submarino, á aquel espacio demarcado por murallones y separado del agua por terraplenamientos que lo incorporan á terrenos urbanos inmediatos.

Esta denominación la consideramos errónea, por cuanto al terraplenarse ese espacio, dejó él de ser *submarino* para convertirse en *terreno urbano,* y cuya conversión se ha operado por terraplenamiento de *terreno*

quitado al mar. Por tanto, sólo conservamos la expresión de submarinos para aquellos terrenos *debajo del agua, por lo común.*

95. ¿Cuál debe ser el límite desde donde empiezan los terrenos submarinos ó desde dónde acaban los urbanos? ó en otros términos: ¿la línea que separa los terrenos urbanos de los submarinos, debe ser la de pleamar ó la de bajamar?

Para resolver esta cuestión, es necesario remontarnos al tiempo en que el territorio de nuestro país, empezó á ser objeto de apropiación individual, para desde ese entonces ir examinando todas las evoluciones producidas en nuestra propiedad territorial, hasta llegar á la época actual.

Trazado el recinto amurallado de Montevideo, fueron en su interior manifestadas las divisiones de terrenos y consiguientes constituciones de dominio particular. Las zonas fuera de las murallas, y por el N., O. y S., quedaron realengas. En el ejido rara fué la propiedad particular formada, no habiéndose constituído ninguna sobre la costa N. y S. En los propios aconteció igual cosa, con la particularidad de que las playas del N. y S., ni aun formaron parte de las chacras y hornos en los referidos terrenos formadas para arrendar; conservándose las tales playas baldías hasta muchos años después.

De los demás campos constituyentes del territorio de la República, y que limitaban con el Océano, etc., sucedía en ese entonces, y cuando se trataba de sus enajenaciones ó donaciones, lo mismo que sucede hoy: se expresaba en las respectivas escrituras ó documentos, ser sus fondos al mar ó á tal río, ó que por tal rumbo lindaban ó se limitaban con éste ó aquél.

Finalizada la dominación española, ***sin que se vendiera***, ***donara***, ***etc.***, ***terrenos debajo del agua***, pues no había necesidad de irlos á buscar, cuando tanto sobraban los urbanos—sucedió el Gobierno de las Provincias Unidas del Río de la Plata, durante el cual, así como en la época de Artigas, no se manifestó—al parecer—el dominio particular sobre ningún terreno submarino.

Los demás dominios extranjeros que rigieron nuestro territorio hasta su independencia, en las enajenaciones y donaciones hechas de terrenos, no comprendieron nunca los submarinos.

96. Derruidas las murallas (1829) de Montevideo, y levantado el plano del nuevo amanzanamiento—el cual vino también á completar en algo el de la Ciudad Vieja—se vió que quedaban terrenos fiscales comprendidos entre el espacio determinado por aquellas y las costas. Sobre el lado Sud de la ciudad, se vendieron (años 1830 á 1840) algunas fracciones, que, aunque cubiertas en parte por las aguas, venían á ubicar en el amanzamiento.

Producida la Guerra Grande, el Gobierno de la Defensa se vió obligado para atender á los gastos extraordinarios, á solicitar la ley de Octubre 21 de 1843, por la cual se facultaba al Poder Ejecutivo para vender *toda* y *cualquiera propiedad* pública existente en el territorio de la República.

En virtud de esa ley se enajenaron sobre el lado Norte de la ciudad algunas fracciones que llegaban hasta la orilla del río, y con derecho de tener un muelle sobre el agua (no todas).

Parte de las costas S. y O. de la ciudad vieja, también fueron enajenadas por aquella época (año 1844), y

de la siguiente manera: todos los sobrantes fiscales comprendidos entre los fondos de los solares — de propiedad particular ó fiscal — que daban al Río de la Plata y el límite bañado por las aguas. Nada como se ve de terreno submarino; sin embargo proyectada la Rampla Sud América, ha habido propietario que hasta ella ha llegado, fundado, seguramente, en que como es límite del amanzanamiento, y él tiene propiedad sobre la costa (sic), le pertenece desde ésta hasta donde debe pasar la Rampla!! ¡¡Quiere decir que si mañana se resuelve que la Rampla se ha de considerar 50 ó 100 metros más afuera, resultará, según el criterio de los tales propietarios ser ella el límite de sus ubicaciones ideales!!

Con tal modo de pensar, es indudable, ser cosa en extremo fácil, la creación de terrenos submarinos.

La ley de 17 de Julio de 1856, al determinar los límites del puerto, dejó terrenos submarinos que la ley de Febrero 13 de 1868 vino á aumentar, para al terraplenarse se destinasen parte á la Rampla y parte á aumentar el amanzanamiento de los urbanos: siendo ellos vendidos en su mayor número á los propietarios de terrenos á cuyos fondos ubicaban.

Hasta entonces no había más criterio legal para determinar sobre la enajenación de las costas, que la legislación heredada de la metrópoli, la cual prescribía ser ellas bienes públicos, y como tales no podían venderse; con más los precedentes de la República Argentina, al obligar por decreto de Noviembre 6 de 1823 á los propietarios ribereños desde la Boca hasta el Riachuelo, á dejar sin zanjear un espacio de 40 varas por cada lado del río, y por la ley de Septiembre 27 de 1825, estableciendo la línea de la pleamar como límite de los terrenos urbanos.

Sabido es el respeto que se tuvo á la imposibilidad de enajenación de las costas entre nosotros; determinándose el límite de terrenos con frente ó fondo al mar, por la línea de hasta donde llegaba el agua en sus crecidas ordinarias (84).

Promulgado el Código Civil, consideró bienes nacionales de uso público las costas y riberas de los ríos y arroyos navegables y flotables, en todo ó en parte, y en la extensión prescrita por los artículos 393, 394 y 395 del Código Rural, y para los casos en ellos determinados; deduciéndose de tales artículos ser el límite inferior de las costas, la línea que determinan las aguas en las crecientes que no causan inundación, esto es, la línea de la pleamar.

Sentado el límite tenido como línea de separación entre terrenos urbanos y submarinos, y atento á lo expuesto hasta aquí en el presente capítulo, tenemos que constituído dominio particular en las costas circundantes de la ciudad (principalmente de la vieja), por la ley de Octubre 21 de 1843, transcurre desde este año hasta el Gobierno de Aguirre. sin darse ninguna disposición legal ó administrativa permitiendo la venta de *bienes nacionales de uso público*, y, por lo tanto, de *terrenos submarinos*.

Hemos visto como sustituído Berro por Aguirre (§ 39), se produjo aquel decreto completamente inconstitucional de fecha Octubre 6 de 1864. De acuerdo con sus

(84) Lo deducimos del estudio de algunos títulos.

Tiempo hace que debiera estar fijada (por señales), y á distancias convenientes, la línea de la pleamar en la costa Sur, para con eso tener ya deslindado el límite inferior de las servidumbres de pesca, etc., y con lo que se evitaría el capricho de los propietarios de cercar sus predios á voluntad, hasta hacer ilusorias las disposiciones sobre servidumbres (artículos 393, 394 y 395 del C. Rural).

términos algunas personas compraron terrenos submarinos; cuyas ventas declaradas nulas por el decreto de Marzo 11 de 1865, han constituído á tales compradores, y según sus términos, en un estado de suspensión legal respecto de los derechos de dominio que pueden oponer á las justas pretensiones del Fisco. Estado que puede cesar con una ley declarando válidas esas salidas del dominio fiscal, ó determinando la forma é indemnización por las reivindicaciones á efectuarse, según el decreto derogatorio y caso de no estar amparados los compradores por la prescripción.

Hemos dicho que la ley de 1843 (Octubre 21), justificada por las necesidades apremiantes de la Defensa, había dado lugar á la enajenación por parte del Fisco de costas, y que desde aquella hasta la época de Aguirre no se había dado ninguna ley ó decreto que autorizase lo mismo. En efecto; terminada la Guerra Grande el objeto de la ley había sido satisfecho, así fué derogada por la de 9 de Julio de 1852; sucediendo á ésta los decretos de Julio 13 y Noviembre 11 de 1854, que disponían la venta de los campos dados en enfiteusis y cuyo canon no se hubiere satisfecho (§ 37), y el decreto de Septiembre 5 de 1856 (§ 38), sobre procedimiento en las denuncias de sobras para ser dadas en enfiteusis.

La ley de Abril 29 de 1858, vino á confirmar la de Julio 9 de 1852: prohibía la denuncia de tierras fiscales. Como se ve, desde la ley de 1852 á la del 58, se respetó la prohibición de la enajenación fiscal en general; pues si los decretos citados parecen violentar la ley, no lo hacen de un modo absoluto, por cuanto limitan la venta á campos dados en enfiteusis, y más bien como medida conminatoria para que los enfiteutas satisfagan sus obligaciones, que con idea de ir contra aquellas.

Después de la ley citada del 58, no vemos aparecer hasta la época de Aguirre ninguna disposición legal ó administrativa ordenando la enajenación de la tierra fiscal. Así que queda demostrada nuestra afirmación, de no existir desde la ley de 1843, hasta el decreto de Octubre 6 de 1864, resolución alguna sobre enajenación de terrenos submarinos.

Derogado el decreto de Aguirre, por el de Marzo 11 de 1865, se produce un nuevo tiempo en él que se considera á la tierra fiscal inalienable y con mayor razón los bienes nacionales de uso público, y hasta aparecen el decreto-ley de Enero 15 de 1867, autorizando la enajenación de las tierras fiscales. El decreto de Febrero 28 del mismo año al fijar el trámite en las propuestas sobre campos, establece que los terrenos submarinos fiscales pueden ser objeto de tales enajenaciones.

La venta de los terrenos submarinos, contraria á los principios más elementales del Derecho Civil é Internacional Público, quedó así nuevamente incorporada á nuestra legislación agraria, hasta empezar á regir (1.° de Enero de 1869) el Código Civil, que por su artículo 431 considera las costas como bienes nacionales de uso público, y por lo consiguiente no enajenables; y si las costas no pueden enajenarse por razones de utilidad general, ¿cómo admitirse puedan serlo los terrenos submarinos, que para su no enajenación presentan razones de un orden más elevado, como las dimanantes del derecho Internacional Público? ¿No se comprende al admitirse la enajenación de un terreno submarino, no tener ya objeto la clasificación de la costa que lo limita por tierra, *de bien nacional de uso público?*

Creemos tan simple el que si las costas no deben ena-

jenarse, tampoco lo sean los terrenos submarinos, que desistimos de entrar en demostraciones.

97. Así se deduce del Código Civil que los terrenos submarinos, como las costas, no deben enajenarse por el Fisco, quedando, por tanto, derogados al respecto, el decreto-ley de Enero 15 de 1867 y el decreto de Febrero 28 del mismo año: pero esa derogación parece no se tuvo en cuenta, pues el decreto de Octubre 17 de 1872 vino á recordar aquella prohibición, disponiendo no se admitieran denuncias de referencia á tales bienes, por cuanto los «terrenos de playas y de costas de mar son de uso público y por consiguiente no enajenables».

¿Necesitamos demostrar que la prohibición del decreto, se refiere también á los terrenos submarinos?

En nuestro concepto — y como se deduce del examen de la legislación — creemos que actualmente los terrenos inalienables por parte del Fisco, son los submarinos y los de costas y playas.

98. En resumen de lo hasta aquí dicho en el presente capítulo, tenemos:

1.º Que anteriormente á nuestra independencia, no se expidió ningún título de propiedad de terrenos submarinos.

2.º Que durante las administraciones de Rivera y Oribe, se enajenaron terrenos submarinos: pero ubicantes en el amanzanamiento de Reyes, y que, por lo consiguiente, algun día al realizarlo por entero, quedarían por los terraplenamientos incorporados á terrenos urbanos.

3.º Que en el tiempo de la Guerra Grande (1843-1851), se enajenaron por el Fisco una parte de las costas N., O., y S., y algunos terrenos submarinos [85].

(85) Cuando se trató en el Senado el «Proyecto de Puerto de Cutbill

4.° Que por decreto de Octubre 6 de 1864, fueron constituídos bajo dominio particular terrenos submarinos.

5.° Que igualmente se enajenaron terrenos submarinos por decreto-ley de Enero 15 de 1867, y decreto reglamentario de Febrero 28 del mismo año.

6.° Que por la legislación vigente, los terrenos submarinos no pueden enajenarse.

Ahora teniendo en cuenta lo dicho sobre las leyes de límites del puerto de 1856 y 1868, y legalidad del decreto de Octubre 6 de 1864, así como lo demás manifestado, es nuestra opinion que, *actualmente*, fuera de los terrenos submarinos enajenados con anterioridad á la Guerra Grande (86), es *raro* encontrar títulos de propiedades ribereñas que faculten para tomar terreno al mar.

Sin embargo raro es el propietario ribereño que no se considere con derecho á terreno submarino!

son and Delungo,» el entonces Ministro de Hacienda, doctor don José L. Terra, demostró en las sesiones del 10 y 11 de Julio de 1884, que los propietarios ribereños del Norte, comprendido entre la restinga y la calle Río Negro, no tenían derechos á terrenos submarinos; opinión fundada en el estudio de todos los antecedentes historiando la enajenación fiscal de la zona submarina, que la ley de Febrero 13 de 1868 incorporó á la parte urbana. Nosotros tomando por norma el informe del doctor Terra, pensábamos hacer un examen de los títulos de las propiedades ribereñas del O. y S., hasta el Boulevard, para deducir de él la existencia ó no existencia de los terrenos submarinos de propiedad particular; pero debido al egoísmo ó ignorancia de algunos propietarios, no nos fué posible completar nuestro plan, alcanzando sólo á conocer la titulación de parte de la costa Oeste, y toda la Sud de la Ciudad Vieja.

(86) Los terrenos submarinos enajenados en la Guerra Grande, constituyen hoy por terraplenamiento (en su mayor número) parte de la planta urbana.

TERCERA PARTE

TÍTULO I

Estado actual de nuestra propiedad territorial

CAPÍTULO I

Orígenes

SUMARIO: — 99. Diversidad de origen. — Consideraciones

99. Por la exposición hecha en la primera y segunda parte, se deduce muy fácilmente la diversidad de orígenes de que proviene actualmente la propiedad territorial entre nosotros.

En efecto; seis grandes orígenes podemos señalar: Español, Provincias Unidas del Río de la Plata, Artigas, Portugués, Brasilero y Gobiernos Patrios; los que á su vez se subdividen de la siguiente manera:

1.º Dominio Español

- **1.º Donaciones reales.**
- **2.º Donaciones de los vireyes.**
- **3.º Ventas reales ó donaciones *in solutum*. (1)**
- **4.º Ventas ó donaciones *in solutum* de los Virreyes. (1)**
- **5.º Mercedes hechas por comandantes militares. con autorización de los Virreyes.**
- **6.º Mercedes de los Cabildos.**
- **7.º Mercedes y enajenaciones de los Gobernadores de Montevideo.**
- **8.º Prescripción obtenida de acuerdo con la Real Cédula de 15 de Octubre de 1754; la que. á su vez, autorizaba á los poseedores de sobras á obtenerlas por moderada composición.**

(1) Melitón González. — Conferencia sobre la «Propiedad territorial», dada en la Asociación Rural del Uruguay el 24 de Octubre de 1878.

2.º Provincias U. del Río de la Plata	9.º Permisos para poblar. 10. Donaciones y enajenaciones efectuadas por el Gobierno de Buenos Aires. (2)
3.º Artigas	11. Permisos para poblar expedidos por subalternos de Artigas. 12. Donaciones hechas de acuerdo con el Reglamento Provisorio de Septiembre 10 de 1815. 13. Donaciones efectuadas sin requisitos de inscripción, confirmación, etc.
4.º Portugués	14. Confirmaciones hechas por los Portugueses de enajenaciones de campos, iniciadas para su obtención bajo el dominio español. 15. Enajenaciones efectuadas de acuerdo con la Legislación Española. 16. Bando del Barón de la Laguna.
5.º Brasilero	17. Donaciones y enajenaciones de los Brasileros.
6.º Gobiernos Patrios — PROVINCIAL	18. Donaciones de acuerdo con el decreto de Mayo 17 de 1827 (de solares). 19. Enajenaciones de campos.
6.º Gobiernos Patrios — NACIONAL	20. Enajenaciones por el P. E., de acuerdo con antiguas y nuevas leyes. 21. Enajenaciones irregulares hechas por el P. E., invadiendo atribuciones del Cuerpo Legislativo. 22. Enajenaciones de terrenos dados en enfiteusis. 23. Ley de Octubre 21 de 1848. 24. Donaciones de Oribe (Guerra Grande), declaradas nulas (decreto-ley de Septiembre 29 de 1865). 25. Enajenaciones efectuadas por la Administración que en la referida época (Guerra Grande) se constituyó en el Cerrito, y que han sido reconocidas como válidas por los Tribunales. 26. Donaciones del Cuerpo Legislativo. 27. Donaciones y enajenaciones de JJ. EE. AA. 28. Decreto de Octubre 6 de 1864. 29. Prescripción cuarentenaria, conforme á las leyes de Abril 30 de 1835 y Abril 8 de 1857 (artículo 1168 del C. Civ.) 30. Enajenaciones en conformidad á leyes y decretos posteriores.

¡¡Treinta orígenes!!

Número no ilusorio, pues aun hemos omitido alguna otra fuente de titulación de poca importancia.

(2) Nos referimos á las dos épocas en que nuestro territorio estuvo incorporado á las Provincias Unidas del Río de la Plata.

Así no es extraño entre nosotros la existencia de títulos que son voluminosos cuerpos de autos - por su inmenso número de fojas—historiando el desenvolvimiento y desenlace del litigio producido para dilucidar los mejores derechos á la propiedad, y en los cuales para hallar con certeza la salida fiscal se hace necesario muchas veces emplear un trabajo laborioso, que es posible no sea compensado por el resultado obtenido del examen, pues cuando se cree hallar la solución del problema encerrado por el título, es cuando surge una nueva incógnita, para cuyo despejo se carece de los datos necesarios.

Tal es la naturaleza de nuestra propiedad territorial, que hay títulos comprensivos de una especie de historia política y legal: empezando con el memorial acreditando los servicios de fulano á la causa del Rey y por los cuales se considera acreedor á una merced de tal terreno, á cuyo pedimento siguen informes, confirmación, etc., etc.; saliendo á lo mejor un tercero considerándose con derecho á lo donado, y se produce toda aquella tramitación de las leyes españolas, y á la que sigue, si la legislación patria encuentra en pie el pleito, nueva tramitación, etc., y todo eso constando en fojas y fojas forman un gran expediente, el cual es el *título* acreditando ser fulano el legítimo *propietario* del indicado terreno!

Por eso aquello de «títulos inmejorables», «títulos perfectos», «títulos garantidos» y demás expresiones análogas con que se quiere acreditar la bondad del título de una propiedad para vender, hipotecar, etc., entre nosotros, y que en una legislación agraria perfecta resultarían redundancias, tienen en nuestro país su justificación, y deben seguirse empleando hasta el día que nuestra titulación obtenga su saneamiento científico.

CAPÍTULO II

Tierras fiscales

SUMARIO: — 100. Existencia de tierras fiscales — imposibilidad de determinar con exactitud su extensión — medios aproximativos. — 101. Condiciones de ellas — la detentación por lo general — estudios prolijos que exije la ley territorial — causas de existencia. — 102. La enajenación — 103. ¿El tercero puede denunciar la tierra fiscal poseída? — demostración afirmativa. — 104. Aplicación errónea del artículo 1638 del Código Civil, para prescribir sobras fiscales. — 105. Los derechos á ubicar tierras fiscales. — Creación de la «Deuda por Rescate de Tierras» — unificación y extinción de sus títulos. — 106. Existencia de títulos ó escrituras públicas á ubicar tierras fiscales — necesidad de su amortización.

100. En los preliminares de este estudio hemos expuesto las razones á nuestro juicio existentes para denominar á las tierras ubicadas dentro de los límites del Estado y que carecen de otro dueño, *tierras fiscales*, y rechazar por inapropiada la expresión de *tierras públicas*, con que se quiere designar á aquellas.

Así siempre que hablemos de las tierras del Estado, usaremos la expresión *tierras fiscales*, y no *públicas*.

¿Existen entre nosotros tierras fiscales?

Sí, no hay duda alguna de ello: los exámenes de muchos títulos, los datos particulares, etc., demuestran acabadamente la existencia de tales tierras en nuestro

país; pero si eso es fácil de demostrar, no lo es así el determinar con absoluta certeza el área de ellas.

Es sabido que aun no se conoce con exactitud la superficie de la República; pues por compatriotas ilustrados se ha demostrado que la carta geográfica del General Reyes, no es la expresión fiel de la topografía de aquella (3).

De ahí que todos los tratados de Geografía Política, al hacer referencia á nuestro país le dan superficie distinta; parece que sus autores no tuvieran confianza en los datos oficiales y prefiriesen hacer el cálculo directo sobre cartas geográficas no exactas, ó en la duda del área verdadera asignasen aquella que les parecía más aproximada á la verdad!

Anotando la extensión fijada por algunos autores á la República, damos el siguiente estado, transcribiendo todo lo que al respecto publicamos en la revista «Vida Moderna», número 21:

AUTORES	SUPERFICIE
	k. c.
Letronne (4)	290.000
Corona Bustamante (5)	187.000
Cosson (6)	227.500
De-María (7)	217.187
De Santiago y Sáenz (8)	185.261
J. B. Guim (9)	170.000

(3) Angel F. Costa — Ecos de Nirvana. M. Gonzalez — Conferencia cit.
(4) Curso de Geografía Universal.
(5) Curso Elemental de Geografía Moderna.
(6) Curso Gradual y Metódico de Geografía.
(7) Geografía Física y Política de la República Oriental del Uruguay.
(8) Compendio de Geografía Comercial.
(9) Compendio Elemental de Geografía Universal.

AUTORES	SUPERFICIE
	k. c.
Pierre Larousse (10)...........	169.822
Adame y Muñoz (11)...........	290.000
L. C. Bollo (12)................	186.000
O. Araújo (13).............	187.000
J. O. Miranda (14)	186.925
Anuario Estadístico...........	186.920

Examinando el precedente estado, se observa que los autores nacionales, Bollo, Araújo y Miranda, se aproximan á la cifra que da el Anuario—única cifra oficial,—aunque el primero discrepa en una proporción casi de mil kilómetros que contituye una difecia importante, atento al total de superficie (15).

Pero esas diferencias, sean ó no importantes, demuestran lo dicho más arriba: los autores no tienen confianza en los datos oficiales y adjudican á la República la extensión superficial que les parece, ó hacen sus cálculos directos sobre cartas equivocadas. El di-

(10) Dictionnaire complet illustré.
(11) Curso de Estadística.
(12) Geografía de la República Oriental del Uruguay.
(13) Compendio de la Geografía Nacional.
(14) Geografía de la República Oriental del Uruguay.
(15) Que los autores extranjeros cometan todos los errores que se quiera sobre nuestra geografía, puede disculparse, dado el poco conocimiento *geográfico* que se tiene en Europa de Sud América; pero que los autores nacionales se equivoquen, no es de aceptarse. Decimos esto más bien que por sus asignaciones superficiales á la República—desde que podrían excusarse con lo erróneo de los datos oficiales—por los errores en que la mayoría incurre acerca de límites—tanto del país como departamentales—superficies de los departamentos, etc. Llegando algún autor hasta dar como perteneciente al Uruguay, lo que es del Brasil! Todos esos errores fueron puestos de manifiesto por nosotros en varios artículos publicados en el diario *El Orden* (año 1898), con el título de «La Geografía de la República»,

lema se impone. Aceptar otro parecer sobre tales divergencias de opiniones, conduciría á sentar que se desconoce la existencia de esos datos—lo que no se debe suponer en los autores citados.

El único dato oficial que tenemos sobre la extensión superficial de la República, es el dado por el General de Ingenieros, don José M.ª Reyes, en su obra «Descripción Geográfica del territorio de la República Oriental del Uruguay»,—y decimos el único, porque fuera de él, no se ha presentado ningún cálculo, basado en operaciones geodésicas, observaciones astronómicas y demás elementos de que se sirvió Reyes para construir la carta del país, y por lo consiguiente para deducir su superficie.

El General Reyes,—reputado en la materia el hombre más competente en el tiempo que dió á conocer sus trabajos (mediados del siglo pasado) sobre límites con el Brasil, descripciones físicas, etc., de la República, y levantamiento de su carta,—decía en la Obra citada, que la superficie del territorio era de 63.332 millas geográficas de 60 al grado, equivalentes á 7036 $^{8}/_{9}$ leguas cuadradas [16].

La equivalencia en leguas demuestra que Reyes consideraba la legua lineal compuesta de 3 millas, y, por lo tanto, la superficial de 9 millas cuadradas,—admitiendo en *un grado* sesenta millas, ó sea dando de valor á cada una de éstas, 1′ de meridiano,—de lo que se deduce que adoptó la legua de 20 al grado (20 × 3 millas = 60 millas).

La legua de 20 al grado, de 3 millas por legua, es la

(16) El original expresa como fracción $^{8}/_{6}$; lo que se comprende es un error. Basta hacer la división para ver como esa fracción es $^{8}/_{9}$.

llamada *legua marina*, que tiene una extensión —prescindiendo de decimales—de 5556 metros [17], y basada en la longitud que dan al grado medio de meridiano, los astrónomos que, como Ulloa y Jorge Juan, fueron la guía, por así decirlo, de los estudios astronómicos de nuestro General de Ingenieros,—y á cuya longitud asignan el valor de 111,112 metros.

Es así, entonces, que tenemos para valor de la legua cuadrada, según Reyes, la cifra de 30.869,136 metros cuadrados y por lo consiguiente para las 7036 $^{8}/_{9}$ leguas cuadradas, obtenemos 217,222 kilómetros cuadrados, 68—que es la superficie que realmente aquél adjudica á la República.

El único autor de geografía nacional que se ha dado cuenta exacta de la clase de leguas á que se refería Reyes, es el señor Isidoro De-María, que si en algo discrepa de la reducción kilométrica verdadera, es debido á un error de 10 millas, por suponer que las dadas por aquél son 63.322, cuando en su obra citada, Reyes dice que son 63.332 millas geográficas la superficie del país.

Los otros autores nacionales, como Bollo, Araújo y Miranda, han creído que las leguas de que hablaba Reyes eran las nuestras, es decir, aquellas que la comisión de sistema métrico decimal, especificó de 5154 metros para

(17) El valor de esa legua, propiamente, se le ha considerado de 5555 metros 60.—dando á la milla, 1851 metros 87 (valor de 1′); pero expresados esos valores, únicamente, en enteros, resulta para la legua 5556 metros y para la milla, 1852 metros. En el estudio que publicamos en «Vida Moderna» (tomo VI, n.° 17) sobre «Las leguas españolas de los siglos XV y XVI», hacíamos notar como las leguas geográficas de 4 millas (15 al grado), se habían convertido en leguas marinas de 3 millas (20 al grado). Por otra parte no conocemos ningún autor que hable de *leguas geográficas* de 20 al grado. Pero que Reyes las haya considerado así, no hay ningún inconveniente: baste con evidenciar que él ha tomado para sus cálculos leguas de 20 al grado, de 3 millas cada una: el nombre de *geográficas ó marinas*, no implica nada.

la extensión lineal, ó sea para la superficial de un valor de 26.563'72 kilómetros cuadrados.

Los trabajos de esa Comisión, posteriores á la obra del General Reyes, no reconocieron una base científica en la adopción de la legua, como lo hemos demostrado en el estudio sobre «Las Leguas Españolas de los siglos XV y XVI», publicado en «Vida Moderna»,—estando aquellos basados en operaciones de ajuste de patrones é inducciones, que en la época en que Reyes hizo sus cálculos, no se conocían. Mal podía, por lo tanto, éste cuando habló de leguas, prever las extensiones que años más tarde les había de dar la Comisión del Sistema Métrico, y si se dijese que ésta cuando fijó sus valores tuvo en cuenta la expresión genérica: *legua*, y por lo consiguiente determinó lo que quiso expresar, interpretando al General geógrafo,—á ello contestaríamos que éste se refirió claramente á leguas de 20 al grado (60 millas geográficas al grado), que siempre se han conocido relacionadas al valor medio del meridiano, en la forma expuesta, y que otra cosa hubiera sido si sólo usara la expresión *leguas*, pues entonces se recurriría al valor que la costumbre ó la ley, les asignó en la localidad que se consideran. Así, si en el Paraguay, Argentina, etc., se habla simplemente de leguas, se entiende que son las paraguayas, argentinas, etc., que hay que tener en cuenta; pero si se dice leguas geográficas *de tantas al grado*, entonces hay que buscar sus valores relacionándolos con el grado medio de meridiano (18).

Por lo expuesto vemos que esos autores nacionales

(18) Nuestra legua es de 21 6/10 al grado—enunciación que bastaría para distinguirla de la de 20 al grado.



se han eqùivocado al hacer las reducciones de las millas geográficas de Reyes — dando á la legua 26.563'72 kilómetros cuadrados, cuando debieron fijarle como valor 30.869'14 kilómetros cuadrados — y es así que adoptado su criterio, la República contendría 186,925 kilómetros cuadrados, 95 (19), en vez de los 217,222 kilómetros cuadrados, 68, que es la legítima equivalencia de las 63.332 millas geográficas de 60 al grado, que opina el General Reyes contiene nuestro territorio.

Expresada la equivalencia métrica de la superficie dada por Reyes, en ***leguas cuadradas uruguayas***, tendríamos que ascenderían á 8177'64 (7036 $^{8}/_{9}$ leguas cuadradas de 20 al grado, equivalen á 8177'64 leguas cuadradas de 21 $^{6}/_{10}$ al grado: ***legua uruguaya***).

¿Contiene la República la superficie que dice el General Reyes: 217,222 kilómetros cuadrados, 68 = 8177 leguas cuadradas, 64 (uruguayas), ó sean 7036 $^{8}/_{9}$ leguas cuadradas de 20 al grado?

Contestar de una manera categórica, directa, á esa pregunta, es imposible. Para ello sería indispensable fundarse en el catastro de la República — operación que nunca se efectuó — ó poseer el conocimiento exacto de la adición de las mediciones de todas las parcelas que constituyen el territorio, y como nada de eso existe, es lógico, entonces, decir que no es posible conocer de manera ***directa*** la superficie.

Proyectos ó tentativas para realizar el catastro, han habido. Así en la Administración de Rivera, al constituir la Comisión Topográfica, se dispuso que ésta reu-

(19) La mismas reducciones de algunos de los autores nacionales que adoptan nuestra legua para la equivalencia métrica, se hallan equivocadas, como se observa en el cuadro más arriba expuesto.

niese los antecedentes respectivos para la formación de la gran carta (Decreto de Diciembre 19 de 1831), y durante el Gobierno de Giró se dispuso por la ley de Julio 9 de 1852 «la mensura general del territorio de la República».

Por último el Decreto-ley de Enero 15 de 1867 (artículos 5.° y 6.°), dijo que el catastro debía de efectuarse «proporcionándose dentro ó fuera del país el personal facultativo y los instrumentos necesarios para poder practicarlo».

A más de las tentativas oficiales para realizar el catastro, las ha habido particulares. Entre estas podemos citar el «Proyecto de Catastro Geométrico y Parcelario» presentado al Senado en julio de 1892, por el doctor Angel Floro Costa, y del cual hicimos la crítica en la oportunidad debida [20].

Pero ya que no podemos conocer la superficie de la República, por medio del catastro, creemos que de una manera *indirecta*, á la vez *científica*, es factible llegar á su conocimiento con bastante exactitud, utilizando el procedimiento seguido por el señor F. Latzina — autor de la notable «Geografía de la República Argentina», — para el cálculo de las extensiones de algunas provincias.

Para aplicar ese procedimiento de debido modo, se requieren dos circunstancias: 1.° Que el mapa ó carta geográfica sobre la cual se han de verificar los cálculos, se haya proyectado por el desarrollo cónico, y 2.° Que ese mapa esté bien construído.

La primer condición nos parece que se cumple, — aunque no de una manera perfecta — en el mapa de la

(20) Diario *La Razón*, de fecha Julio 6 de 1892

República de que es autor el General Reyes en 1859, —mapa reproducido por el señor Monegal (año 1882), y litografiado en la Escuela de Artes y Oficios, tomando en cuenta la división actual de departamentos.

Las diferencias de desarrollo en uno y otro mapa, debidas seguramente á errores en la reproducción, no son de gran importancia para nuestro objeto, por lo que vamos á considerar el segundo, desde que es el más conocido y dando por sentado que está bien construído.

Los trapecios esferoidales que nos presenta el mapa de Monegal, se hallan formados por dos paralelos continuos de latitud y dos meridianos continuos de longitud. Ahora bien, si se conocen los valores de esos trapecios—fáciles de obtener, desde que se tienen sus elementos—no hay nada más que averiguar cuántos, y de qué clase entran en aquel mapa para saber la extensión de la República.

En la tabla siguiente damos las longitudes en metros que tienen los grados de paralelos y meridianos que contiene nuestro territorio, asi como la superficie comprendida entre un grado de meridiano y los paralelos que le encierran (trapecio esférico).

Latitud	1.° del Paralelo	1.° del Meridiano	Trapecio Esférico
	m.	m	k. c.
29°	97.427,4	110.832,6	10.745,61
30°	96.474,8	110.849,4	10.6[illegible]0,03
31°	95.492,9	110.866,6	10.531,20
32°	94.481,9	110.884,0	10.419,15
33°	93.442,1	110.9[illegible]1,8	10.303.91
34°	92.373,8	110.919,8	10.185,52
35°	91.277,3	110.938,0	10.064,01

Observando el mapa citado, tenemos que entre los paralelos 29° y 30°, hay 0.005 de trapecio; entre 30° y 31°, 1,39; entre 31° y 32°, 3,34; entre 32° y 33°, 4,64; entre 33° y 34°, 4,78, y entre 34° y 33°, 2,94 (excepto Montevideo). Así que podemos expresar la extensión superficial de la República del siguiente modo:

0,005 (29°/30°) + 1,39 (30°/31°) + 3,34 (31°/32°) + 4,64 (32°/33°) + 4,78 (33°/34°) + 2,94 (34°/35°) = 53,728 + 14.789,642 + 35.174,208 + 48.344,856 + 49.252,690 + 29.945,428 + 530 kilómetros cuadrados del departamento de Montevideo = 178.090,552 kilómetros cuadrados.

Esta es el área que resulta contener la República, según el desarrollo de la proyección cónica de su carta geográfica.

Al departamento de Montevideo no lo hemos comprendido entre los trapecios esféricos por conocerse su superficie exacta, apreciada por las mediciones efectuadas por la ex Dirección de Caminos, en 530 kilómetros cuadrados, prescindiendo de fracciones.

Como comprobación del cálculo de la extensión de la República, así como para conocer la superficie de los departamentos, damos los de éstos siguiendo el mismo procedimiento.

DEPARTAMENTOS	DISPOSICIÓN DEL CÁLCULO	SUPERFICIE
		k. c.
Canelones	.... 0,46 (34°/35°)	= 4.685,339
San José	0,05 (33°/34°) + 0,46 (34°/35°)	= 5.200,535
Flores	0,52 (33°/34°) + 0'001 (34°/35°)	= 5.459,888
Florida	0,76 (33°/34°) + 0,26 (34°/35°)	= 10.479,207
Colonia	0,12 (33°/34°) + 0,40 (34°/35°)	= 5.310,677
Soriano	0,82 (33°/34°) + 0,01 (34°/35°)	= 8.551,061
Minas	0.64 (33°/34°) + 0,35 (34°/35°)	= 10.159,434
Maldonado	0,05 (33°/34°) + 0,47 (34°/35°)	= 5.302,390
Rocha	0,58 (33°/34°) + 0,52 (34°/35°)	= 11.272,738
Durazno	0 70 (32°/33°) + 0,56 (33°/34°)	= 13.063,595
Río Negro	0,71 (32°/33°) + 0,08 (33°/34°)	= 8.221,910
Treinta y Tres	0,38 (32°/33°) + 0,60 (33°/34°)	= 10.141,623
Cerro Largo	0,09 (31°/32°) + 1,20 (32°/33°)	= 13.450,788
Tacuarembó	0,58 (31°/32°) + 1,02 (32°/33°)	= 16.735,629
Paysandú	0,62 (31°/32°) + 0,63 (32°/33°)	= 13.093,408
Salto	0,19 (30°/31°) + 1.09 (31°/32°)	= 13.500,614
Rivera	0,06 (30°/31°) + 0,96 (31°/32°)	= 10.748,354
Artigas	0'005 (29°/30°) + 1,14 (30°/31°)	= 12.193,362
Montevideo	....	= 530,000
	Superficie total en kilómetros cuadrados ..	178.090,552

Esos 178.090,552 kilómetros cuadrados hallados como extensión de nuestro territorio por el método de los trapecios esféricos, equivalen en leguas cuadradas nuestras á 6704 $\frac{3}{11}$.

Por lo hasta aquí expuesto, vemos que se han dado á conocer tres asignaciones diversas de la superficie de la República:

La 1.ª de Reyes: 7036 $\frac{8}{9}$ *leguas cuadradas de 20 al grado,* equivalentes á 217.222,68 kilómetros cuadrados;

La 2.ª de algunos autores de geografía nacional:

7036 $^{8}/_{9}$ *leguas cuadradas uruguayas* (21 $^{6}/_{10}$ al grado), equivalentes á 186.925,95 kilómetros cuadrados [21], y

La 3.ª, que es la hallada por el cálculo sobre la carta de Monegal: 6.704 $^{3}/_{11}$ *leguas cuadradas uruguayas*, equivalentes á 178.090,552 kilómetros cuadrados.

¿Cuál de esas tres asignaciones es la verdadera?

Repetimos: es imposible contestar de manera exacta, hasta en tanto no se efectúe el catastro del territorio, ó hasta en tanto que, de manera bastante aproximada, no se practiquen por personal idóneo operaciones ordenadas, científicas, que lograran hacer conocer el monto superficial del país, —si es que aquella trascendental operación no pudiera realizarse, por no querer ó no saber resolver su parte financiera.

Ilustrados compatriotas han aseverado que la superficie de la República, sobrepasa á la cifra de 7036 $^{8}/_{9}$ *leguas cuadradas uruguayas*, y no ha faltado quien diga que ella es de 9000 leguas de esta clase. Pero unos y otros, no han presentado pruebas de sus afirmaciones. Se han conformado con decirlo, olvidando que en estas cuestiones *concretas* (como que se trata de números), la prueba tiene que acompañar á la aseveración.

Cumpliendo la regla, hemos fundado la superficie de 178.090,552 kilómetros cuadrados, y por ello creemos que nuestra aseveración es *racional*, *sin pretender que sea exacta.*

Antes de recurrir al procedimiento expuesto de cálculo, creíamos — imbuídos por las opiniones de ilustrados compatriotas — que efectivamente la extensión del país podría llegar á las 9000 leguas cuadradas (urugua-

(21) Equivalencia no exactamente reducida por algunos autores, como se ha expuesto.

yas); pero hoy, como decimos, nuestra opinión se ha modificado al apelar al procedimiento tan fácil, como seguro, de los trapecios esféricos.

Es por eso que hemos manifestado que nuestra asignación es *racional.*

Pero para que el procedimiento de cálculo seguido, resulte verdadero, se ha sentado que se requiere la exactitud en el desarrollo de la proyección adoptada para la carta geográfica sobre la cual se opera. ¿Se cumple esta condición en el mapa de Reyes, ó en el de Monegal?

Opinamos que no; pero dado que nuestros cálculos se basan considerando bien desarrollados los paralelos y meridianos, así como exactas las observaciones astronómicas que inscriben la carta — tenemos que aquellos pueden reputarse verdaderos, de modo que se han evitado, en lo posible, los errores en desarrollo, para ceñirse estrictamente á calcular en funciones de extensiones matemáticas [22].

Como decíamos más arriba, si no se puede ó no se

(22) El plano de Monegal, (que comete, entre otros errores, el de dar como de pertenencia de la República, el terreno comprendido entre la cuchilla Negra, río Cuareim y arroyo de la Invernada — unos 425 kilómetros cuadrados, próximamente), en su desarrollo cónico, no es sino una reproducción del de Reyes, con algunos errores en las longitudes de paralelos y meridianos. Así que los defectos que puedan atribuirse al primero, convienen al segundo.

El señalar todos los errores, numéricamente, que presenta el mapa de la República en su proyección cónica, sería dar á este trabajo proporciones que no encuadrarían á su índole; pero ya que no lo hacemos, nos parece oportuno dar á conocer la opinión de nuestro compatriota don Enrique Legrand, competentísimo aficionado á estudios astronómicos, que por su vasto saber, puede reputarse como el primer astrónomo nacional.

Consultado por nosotros, el señor Legrand — hace algunos años — para emitir opinión acerca de la construcción del mapa de la República, nos dirigió la siguiente carta; — que reproducimos en lo pertinente:

quiere realizar el catastro, se podría — aprovechando el personal técnico de las Inspecciones regionales — proceder por el Departamento Nacional de Ingenieros á ratificar la observaciones astronómicas del general Re-

« Señor don Alberto A. Márquez.

» Estimado amigo:

....

» Por la inspección del mapa de Monegal, paréceme que no es:
» ni mercator (evidentemente);
» ni proyección octogonal sobre meridiano;
» ni desarrollo cónico exacto.

» Más se acerca, sin embargo, á esta forma de representación que á » cualquiera otra. Sus meridianos parecen rectas convergentes. Sus para- » lelos, á la verdad, no son circulares, pero puede haberse despreciado la » escasa curvatura en 6° de longitud.

» En los paralelos 29° y 36°, se verifica, más ó menos, la relación entre » las dimensiones de los arcos.

» Pero el largo meridiano entre dichos paralelos es algo menor que la » cuerda correspondiente: 1143 mm. en lugar de 1163 mm. á la escala del » mapa y mucho mayor que su proyección, igual á 980,9 mm., lo que » aleja toda idea de proyección meridiana.

» De modo que:
» Ó yo no lo entiendo.
» Ó entiendo que el mapa es defectuoso.
» He aquí un resumen:
» Arco de 1° paralelo 36, 134,5 mm
» » » » » 29, 144 mm. (debe ser 145.4).
» Meridiano graduado:
» De 29 á 30, 165 mm.
» 30 á 31, 165 »
» 31 á 32, 163 »
» 32 á 33, 160,8 »
» 33 á 34, 163,1 »
» 34 á 35, 163,1 »
» 35 á 36, 163,5 »

» ¿De qué proviene las anomalías en los grados del meridiano?

» ¿De errores en la reproducción? Yo me inclinaría á creerlo así.

» He hecho el cálculo de las dimensiones meridianas, en un desarrollo » cónico exacto, según el paralelo 32° 30', desde 29° á 32° 30', y desde 32° » 30' á 36° — contadas en el meridiano central con un radio igual á la » mitad, debe haber la relación:

$$\frac{\text{» meridiano de } 29^\circ \text{ á } 30^\circ\ 30'}{\text{» meridiano de } 33^\circ \text{ á } 36^\circ} = 1{,}0397$$

yes, para con esos datos proyectar de nuevo la carta de la República, y poder así efectuar sobre ella el cálculo aproximadísimo de su extensión superficial. Todo lo que *no causaría erogación alguna* al Estado.

Realizados esos trabajos por el Departamento Nacional de Ingenieros, terminarían las dudas y discrepancia de opiniones, acerca de la cifra representativa de la superficie —con lo que ganaría la seriedad de los datos de nuestra geografía, y, por lo consiguiente, de los oficiales, con más que la estadística obtendría un factor exacto de comparación para presentarnos verdaderos corolarios de relación.

El *Anuario Estadístico* —publicación oficial —no puede adoptar nuevas referencias de áreas, etc., hasta en tanto ellas no le sean comunicadas por el órgano competente, y es así que vemos que, no obstante de haber demostrado la ex Dirección de Caminos, lo erróneo de la extensión que se le daba al departamento de Montevideo por el general Reyes—extensión mal interpretada por algunos autores—continúa aquél utilizándola

» **Luego, pues, si tomo en el mapa desde 32° 30′ á 36°, que son 570,1 mm., » debería obtener para la otra parte 592, 9 (570,1 + 592,9 = 1163,0), en vez » de 573.4 (570,1 + 573,4 = 1143,5).**

» **Cabría la suposición de que se haya querido disimular este defecto » inherente al desarrollo cónico, igualando los intervalos entre parale- » los, si la medida no resultara tan fuera de todo cálculo.**

....

» **Su afmo. S. S.**

» **Firmado:—*Enrique Legrand.***

» **S/c., Julio 24/95 ».**

Las opiniones que dejamos expuestas del señor Legrand, son demostrativas de que el mapa de la República, á la misma escala, tiene que extenderse en su longitud (N. á S.). Por nuestra parte, agregaremos, que en el sentido E. O. (latitud), tendría que disminuir, por estar más desarrollados los arcos para representar exactamente sus extensiones.

en sus publicaciones anuales, contribuyendo así á erigir el error en verdad!

Para hacer notar las diferencias entre las áreas dadas á los departamentos por el *Anuario*, y las halladas por el cálculo esférico, presentamos á continuación unas y otras:

DEPARTAMENTOS	Superficie en kilómetros cuadrados	
	Anuario	Cálculo
Salto	12.601,61	13.500,61
Artigas	11.379,52	12.183,36
Paysandú	13.252,34	13.093,41
Río Negro	8.470,88	8.221,91
Soriano	9.223,51	8.551,06
Colonia	5.681,68	5.310,68
San José	6.962,07	5.200,53
Flores	4.519,36	5.459,89
Montevideo	664,09	530,00
Canelones	4.751,95	4.685,34
Maldonado	4.105,57	5.302,39
Rocha	11.088,88	11.272.74
Cerro Largo	14.904,41	13.450,79
Treinta y Tres	9.550,35	10.141,62
Minas	12.498,32	10.159,43
Tacuarembó	21.022,49	16.735,63
Rivera	9.820,94	10.748,35
Florida	12.107,15	10.479,21
Durazno	14.314,89	13 063,60
	186.920,01	178.090,55

Las superficies de los departamentos que da el *Anuario*, son de tres clases: 1.° Las calculadas por el jeneral Reyes en 1859, *en leguas de 20 al grado*, superficies

no dignas de gran crédito, como lo demuestra la extensión que fijó al departamento de Montevideo de 225 millas geográficas de 60 al grado, ó sean 25 leguas cuadradas de las que él usaba (771,728 kilómetros cuadrados), equivalentes, próximamente á 29 leguas cuadradas, *uruguayas* (23). Medido prolijamente ese departamento por la ex Dirección de Caminos, sólo se encontró para su superficie 529.999,395 metros cuadrados, ó en números redondos 530 kilómetros cuadrados, que hacen unas 20 leguas cuadradas nuestras. Si en un departamento como el de Montevideo, cuyos límites permanecen los mismos que en 1859, se halla una diferencia tan notable, ¿qué seguridades pueden presentar las asignaciones dadas á otros departamentos por Reyes, que no tienen las facilidades, conocimientos de parcelas, etc., que el de la Capital?

2.° Las fijaciones hechas por el señor Monegal en leguas cuadradas de los departamentos de Paysandú y Rocha, que no presentan diferencias sensibles con las dadas por el cálculo de trapecios esféricos, y

3.° Los cálculos de la ex Dirección de Obras Públicas, efectuados directamente sobre el mapa para conocer las superficies de los nuevos departamentos de Artigas, Rivera, Treinta y Tres y Flores, por medio del planimetro polar de Amsler.

La superficie de esos departamentos no pueden expresarse con mucha exactitud utilizando el planimetro, desde que este instrumento estando bien construído tiene errores de apreciación de 2 y 3 por ciento en escalas ordinarias. ¡Júzguese que errores podría dar, ope-

(23) El *Anuario* tomando las 25 leguas de Reyes, como leguas uruguayas, le adjudica al departamento de Montevideo, 664 kilómetros cuadrados.

rando en un mapa de escala irregular, y á altísima proporción ($0^m.0065$ por 1 legua)! Y si á esto se agrega los errores topográficos, la no exacta ubicación de límites, las diferencias que resultan en los arcos por la proyección cónica, etc., veremos que no puede merecernos crédito, superficies halladas por métodos planimétricos, excelentes para servirse de ellos en escalas regulares de proyecciones horizontales, pero no para un mapa como el nuestro.

No pretendemos que los cálculos y opiniones expuestas sean incontrovertibles; pero sí diremos que dentro de lo relativo unos y otras no se basan en suposiciones: algún fundamento racional, científico por lo menos, tienen, para comprobar la ***duda acerca de la exacta superficie de la República.»***

Por lo hasta aquí expuesto vemos cómo no es posible, actualmente, prestar crédito á los datos oficiales acerca de la determinación exacta de la extensión superficial de la República, de lo que se deduce una autorización implícita para calcularla cada uno según sus conocimientos y datos pertinentes.

De ahí que no se pueda decir con certeza la cantidad de la tierra fiscal; pues, igualmente, se ignora el número preciso de áreas particulares, desde que no poseemos un catastro parcelario.

Poseyendo con exactitud esos dos datos: la superficie del país y la abarcada por el conjunto de las propiedades particulares, es indudable, que con una simple resta entre ambas asignaciones, tendríamos el total de las tierras no tituladas; pero demostrado no conocerse en forma verdadera el primer dato, y que el segundo no es posible, hoy día, tenerlo por no existir un sistema de contribución inmobiliaria conducente á averiguar en

un momento dado el número de propiedades privadas —pues por el mecanismo actual no es dable conocer las que permanecen sin pagar el impuesto territorial. —tenemos comprobado lo dicho más arriba: la *imposibilidad de aseverar el número preciso de tierra fiscal existente en la República.*

El acudir á otros medios para llegar á la deseada averiguación, resultan empíricos ó nos conducen á sentar afirmaciones erróneas (24).

(24) El señor Melitón González en su «Conferencia» citada (Tomo VII núms. 20 y 21, de la revista «La Asociación Rural del Uruguay») para llegar á demostrar que en la República existían en 1874, 2069 leguas cuadradas de tierras fiscales, acude al medio de comparar el total de superficie por que se paga Contribución, con la extensión al país asignada por Reyes. Haciendo iguales comparaciones para los años 1887, 1900 y 1901 (incluyendo en las superficies por que se pagó contribución, la declarada libre del impuesto), tenemos, respectivamente las diferencias de 1445, 940 y 894 leguas cuadradas. ¿Quieren decir estos resultados, que tales disminuciones de superficies se deben á que la tierra fiscal de 1874, según González, se ha ido escriturando paulatinamente á particulares? No, porque examinando las amortizaciones de títulos á ubicar, y la cantidad de tierra fiscal escriturada (Archivo del Juzgado L. N. de Hacienda), se vé que esta guarda una mínima proporción con las diferencias anotadas, (de 1888 á 1903, sólo se vendieron unas 27 leguas cuadradas). ¿Se quiere una prueba más palpable de ser tales sistemas de comparación, erróneos? Hela aquí: en 1899, se declararon para el pago de la contribución y como superficie exenta del impuesto, la cantidad de 6853 leguas cuadradas. Comparando esta cifra con la superficie *oficial* de la República (7036 leguas cuadradas), tenemos 183 leguas cuadradas. Sin embargo, de 1887 á 1899, debiendo haberse vendido 562 leguas cuadradas según las diferencias anotadas más arriba,—sólo se vendieron unas 28 leguas cuadradas. A más hay que tener en cuenta el área á excluir en las diferencias (representada por los bienes nacionales de uso público) y la defraudación por los contribuyentes al Fisco, que, amparados en nó existir el catastro parcelario, satisfacen el impuesto, por lo general, buenamente. Si las declaraciones de bienes territoriales marcaron el record en 1899, fué porque los propietarios que hacían años no pagaban la contribución ú ocultaban á aquellos se presentaron al prescribir la ley que «quedaban relevados de multa y recargos y sujetos únicamente al pago del impuesto hasta por dos años de los atrasos que adeuden»; rigiendo para los demás casos la prescripción de cuatro años establecida por el artículo 1196 del Código Civil. Obtenida por aquellos propietarios la liberación de muchos de los años adeudados, saben que se puede correr el

Podrá haber mucha ó poca cantidad de tierra fiscal. No lo negamos. Pero en lo que no estamos conformes es en que se pueda decir *á priori: las tierras* fiscales suman tantas leguas. Cuando publicamos la primera edición de este trabajo, también incurrimos en el error de fijar cifras que el mayor estudio de la cuestión nos probó posteriormente, no poderse avanzar.

Tierras fiscales existen, pero su número no se puede precisar: pues desconocidas las cifras de la extensión superficial de la República, y la de las tierras fiscales, en forma exacta, — de modo que aun no tenemos catastro ó todavía no se han hecho, por lo menos, operaciones racionales de mensura, — ***es imposible avanzar opiniones concretas, científicas.*** De ahí deducimos estar todos autorizados para hacer cálculos y dar opiniones, que en ningún caso, por lo que ***respecta á nosotros, pretendemos sean incontrovertibles*** (25), ***hasta en tanto la palabra oficial — fundamentada científicamente — establezca las cifras respectivas.***

101. Las condiciones de nuestras tierras fiscales, no son las mismas que las del baldío español descripto por el ilustre Jovellanos, ni las que distinguen al baldío del desierto argentino tan brillantemente estudiado por Avellaneda. No, nuestra tierra fiscal tiene su especiacialidad. Aquello de su permanencia en estado yermo y baldío, es lo excepcional aplicado á las tierras fis-

albur de dejar transcurrir otros años sin pagar, para después volver á ponerse al día con el Fisco. El artículo 1196 del Código Civil, los ampará en todo caso.

(25) Podrá ser mayor la extensión superficial de la República (hay ilustrados compatriotas que dicen alcanza á 9000 leguas cuadradas); pero por lo que resulta del mapa de Monegal — copia del de Reyes — no nos parece, como ya se ha visto. Pero una vez más repetimos: nada afirmamos.



cales de las sierras y alguna otra perfectamente aprovechable para la agricultura ó pastoreo escapada á la atención de algún vecino. Por lo general, toda ella está poseída y destinada á la industria del poseedor. El hecho de aparecer grandes extensiones de campos fiscales destinados á pastoreo, no es suficiente para decir que ellos son baldíos; pues esta denominación sólo corresponde á los terrenos fiscales no cultivados, ni adhesados, esto es, en pastoreo.

Podrá discutirse la conveniencia de dedicar las zonas fiscales á la agricultura; pero nó deducir de ahí su estado de baldíos.

Como decíamos más arriba, nuestras tierras fiscales se distinguen por la especialidad de la *detentación* (en general).

¿No son detentadores todos aquellos ocupantes de tierras fiscales dadas á título de enfiteusis (á ellos ó á sus antecesores), y que han permanecido sordos á todos los llamados hechos por leyes y decretos, ya dejando sin efecto los contratos, ó ya apercibiéndolos para el pago del canon (26).

¿No son detentadores aquellos que constándoles ser un campo vecino al que poseen, fiscal, se lo apropian, usufructuándolo?

Es innecesario seguir especificando las clases de los detentadores; nos basta con lo dicho para caracterizar á nuestras tierras fiscales en su estado actual: detentada en general, pero no baldía (en su gran mayoría).

(26) **Según el doctor Angel F. Costa — de cuya opinión no se puede prescindir tratándose de nuestra cuestión agraria por sus extensos conocimientos, — existen más de 400 leguas detentadas por enfiteutas (que legalmente ya no lo son). «Proyecto de Código de Organización de la Administración de Justicia».**



Esos caracteres que la determinan serán de tenerse muy en cuenta el día que se quiera confeccionar la ley de tierras, y sobre la cual expondremos más adelante nuestra humilde opinión.

Al lado de la tierra fiscal comprendida entre límites de propiedad particular, se halla aquella que forma un todo homogéneo encerrado entre límites naturales ó artificiales, así como también se encuentra la pretendida constituir en propiedad privada por títulos ó documentos nulos emanados de individuos que en nuestras luchas políticas, se convertían en repartidores de tierras, etc.

De todo ese conjunto de orígenes de nuestra propiedad territorial, y divergencias en el modo de considerar á los terrenos fiscales, ya teniendo en cuenta la posesión de buena fé y el tiempo de ella, ya la detentación, etc., es de donde se deberán sacar los datos para la ley de tierras.

¡Cuánto acopio de datos, estudio detenido, y fijeza de criterio se exige para dictarla con toda equidad!

Las causas que han dado nacimiento á nuestras tierras fiscales, reconocen como punto de partida el dominio español.

A aquellas donaciones de tierras realengas, que llegaban á abarcar extensiones inmensas de campo, y deslindadas siempre entre límites naturales, sin expresar superficie—sucedieron en las postrimerías del siglo pasado las mediciones de los *pilotos*, que con *cuerdas* mensuraban los campos al *galope* de los caballos montados por los peones encargados de tenderlas. Y si á esto se une el contar algunas veces, erróneamente (según la conveniencia), y que los cálculos los efectuaban geométricamente—no habiendo autoridad superior para com-

probarlos—se echará de ver los grandes errores de aquellas mensuras, causantes, por lo común, de grandes sobrantes.

A esas causas, engendradoras de tierras fiscales, hay que agregar, «nuestras disensiones políticas que entronizando la prepotencia del caudillaje poco á poco lo convertía en repartidor del suelo;—las desidias de nuestros gobiernos, los obstáculos creados por la mala administración de justicia para sustanciar y concluir los pleitos testamentarios, los avances audaces de los mismos detentadores sobre terrenos colindantes [27]»; causas todas ellas que aun permanecen á la espera de la ley territorial y catastro para ser aclaradas y dejarles sólo el interés histórico.

102. Todos los sistemas conocidos para transformar la tierra fiscal en particular, han tenido su aplicación entre nosotros, como ya se ha visto en la segunda parte; rigiendo actualmente la enajenación como única forma para la colocación [28], y la cual para tener lugar de acuerdo con la legislación vigente, ha de cumplir y ceñirse á lo siguiente:

1.° Pueden denunciarse para la enajenación todas las tierras fiscales [29], con excepción de los terrenos submarinos, las islas y los bienes nacionales de uso público [30].

2.° Las tierras fiscales sólo podrán enajenarse por su valor corriente, al precio de tasación, en la época de la venta (Decreto-ley de Octubre 18 de 1876).

(27) Angel F. Costa. Proyecto cit.

(28) Respecto de tierras de pastoreo.

(29) Decreto-ley de Enero 15 de 1867 y decretos de Septiembre 22 de 1868 y Enero 19 de 1869.

(30) Decreto de Octubre 17 de 1872, Ley de Junio 18 de 1878 y artículo 481 del Código Civil.

3.º Los títulos de deuda pública por rescate de tierras, se admitirán en pago de tierras fiscales por su valor escrito (Decreto-ley de Mayo 2 de 1866 y Octubre 17 de 1876).

4.º Para el pago de tierras fiscales en los Departamentos de Montevideo y Canelones y en los ejidos y villas de los Departamentos, no se admitirán títulos á ubicar que no sean de los expresamente creados con ese objeto y así consignado en el mismo título (Decreto de Diciembre 24 de 1892).

En cuanto á los solares y chacras en los ejidos de campaña, se conserva la donación y enajenación como formas para colocar la tierra fiscal y que, respectivamente, rigen los decretos de Octubre 25 de 1859 y Septiembre 23 de 1867.

Excusamos exponer la tramitación á seguirse para la enajenación de los campos de pastoreo, por no aumentar demasiado la extensión de este estudio, así como por la poca importancia que, para el objeto de él, tiene (31). Sólo vamos á examinar la condición exigida actualmente para admitir denuncias, de que únicamente los poseedores pueden hacerla, salvo ser el campo denunciado fiscal y baldío, quedando, por lo consiguiente, los terceros excluídos de tener el derecho de denunciar los terrenos fiscales poseídos.

103. Tal opinión de que un terreno fiscal poseído, no puede ser denunciado sino por su poseedor, es la corriente en el foro, y la que prevalece en la jurispruden-

(31) El Escribano señor Alonso ha publicado un folleto conteniendo todo lo relativo á la Enajenación y Prescripción de Tierras Fiscales, verdaderamente útil, y de cuya exposición sólo no aceptamos lo referente al tercero no poder denunciar, y á que las sobras fiscales se rigen para su prescripción por el artículo 1668 del Código Civil.

cia; sin embargo vamos á permitirnos opinar lo contrario, esto es, que un tercero de acuerdo con nuestra legislación, puede denunciar.

La vista fiscal del doctor Requena, convertida en resolución gubernativa con fecha Enero 19 de 1869. aconsejando no deber admitirse denuncias á los no poseedores, á no ser justificando que el campo denunciado es fiscal y baldío, y el artículo 1243 del Código de Procedimiento Civil, estatuyendo lo mismo, son los argumentos opuestos por los que deniegan al tercero el derecho de denunciar.

La ley de Abril 30 de 1868 al legalizar los actos del Gobierno Dictatorial de Flores, elevó á la categoría de leyes á aquellos decretos que encerraban disposiciones legislativas, convirtiéndolos en *leyes* ó sea en *decretos-leyes*.

En virtud de aquella ley, el decreto de Octubre 2 de 1867 — acordando un plazo á los poseedores de tierras fiscales para denunciarlas á la enajenación, y pasado el cual perdían su derecho, pudiendo un tercero entonces hacer la denuncia para la compra — quedó convertido en *decreto-ley*.

¿Puede dudarse del carácter legislativo del decreto de Octubre 2 de 1867?

¿No es por demás sabido que ante nuestro Derecho Constitucional, el disponer de la tierra fiscal corresponde al Cuerpo Legislativo, esto es, que *solo las leyes* pueden dar, etc., derechos sobre ella? ¿No se sabe también que los decretos simples ó resoluciones gubernativas, no son sino reglamentaciones de leyes constituídas. no alterantes de lo fundamental?

¿En presencia de todo eso puede creerse con sinceridad que el decreto referido no tiene carácter legislativo?

Para nosotros es tan claro el carácter legal que reviste el precitado decreto de Octubre 2 de 1867, que francamente consideramos innecesaria la demostración.

Pero ya que ante el Derecho Constitucional no se han atrevido los que niegan al tercero el derecho de denuncia, el discutir sobre la legalidad del decreto de Octubre, han ideado un método de falsa comparación para establecer su carácter gubernativo, diciendo:

El decreto de Septiembre 11 de 1868 acordando nuevos plazos á los poseedores para presentarse á hacer la denuncia y pasados los cuales sin efectuarse, autoriza al tercero para hacerla, es igual al decreto de Octubre 2 de 1867, de lo que se deduce tener éste carácter gubernativo!

No puede negarse que es un silogismo ingenioso: el decreto de Octubre 2 de 1867 es igual al decreto de Septiembre 11 de 1868; el decreto de Septiembre 11 de 1868 es gubernativo; luego el decreto de Octubre 2 de 1867 es gubernativo!!

¡Ni el célebre silogismo de Gergonne lo supera!

Pero los que á la lógica han recurrido para demostrar la verdad de sus opiniones, olvidan que con premisas y conclusiones falsas no es posible sentar verdades.

Anteriormente al decreto-ley de Octubre 2 de 1867, imperaba la doctrina de no poder los terceros denunciar campos *poseídos* por otros (decreto-ley de Marzo 9 de 1866), por lo cual aquel vino á implantar, modificando, una nueva manera ó modo de apreciar la posesión [32]. En tanto al dictarse el decreto de Septiembre

(32) Una prueba más del carácter legislativo del decreto de Octubre 2 de 1867, al derogar tácitamente el decreto-ley de Marzo 9 de 1866.

11 de 1868, no se hizo más que acordar un nuevo plazo para la presentación de los poseedores á efectuar la denuncia — conservando siempre lo fundamental, esto es, el derecho del tercero á denunciar después de vencidos los tales plazos. Así la disposición de fecha Octubre 2 de 1867, innovó al admitir terceros á denunciar, y la de fecha Septiembre 11 de 1868, conservó esa doctrina (la del terreno denunciante).

Por lo tanto ¿de dónde se saca la igualdad del decreto-ley de Octubre 2 de 1867, con el decreto de Septiembre 11 de 1868? (33).

Vista la falsedad de la primera premisa, de la igualdad, y que el decreto de Septiembre 11 de 1868, aunque inconstitucional, fué dictado por resorte administrativo y sin intervención alguna del Cuerpo Legislativo, por lo cual es gubernativo (emanación directa del Poder Ejecutivo)—tenemos evidenciada la conclusión falsa del silogismo; pero sus sostenedores no lo consideraron así y tomándolo como axioma, se dijeron: como un decreto deroga á otro decreto, y el de Enero 19 de 1869 dispone que sólo los poseedores pueden denunciar, resulta haber desaparecido el derecho acordado al tercero por el de Octubre 2 de 1867, para quedar triunfante la posesión!

¡Inconscientemente habían maltratado al Derecho Constitucional, haciendo derogar una ley por un decreto!

Sin embargo, no muy seguros de la *derogación* han

(33) Por otra parte la inconstitucionalidad del decreto de Séptiembre 11 de 1868, es evidente; pues habiendo perdido los poseedores — que no se presentaron de acuerdo con el decreto-ley de Octubre 2 de 1867 — sus derechos, mal podía un decreto hacerlos revivir, aunque fuese por poco tiempo.

recurrido al artículo 1243 del Código de Procedimiento Civil —calcado en el decreto de Enero 19 de 1869—que siendo una ley, es indudable, anularía, al decreto-ley de Octubre 2 de 1867, si no dijese ser la posesión *condición precisa para denunciar*—á no ser el terreno fiscal y baldío —*salvo el caso del artículo 1246 que dice:*

«Se desestimará también la oposición del poseedor, SI HABIÉNDOSE IMPUESTO Á LOS POSEEDORES *de terrenos fiscales*, POR LA LEY, LA OBLIGACIÓN DE DENUNCIARLOS DENTRO DE CIERTO TÉRMINO, NO LOS HUBIERAN DENUNCIADO».

¿No se ve claramente como el Código de Procedimiento Civil, respeta la ley dada con anterioridad á su promulgación?

Demostrada la existencia de esa ley, no hay para nosotros duda alguna, que actualmente el tercero puede denunciar (34).

No vamos á examinar la conveniencia ó no conveniencia de ser el poseedor ó el tercero preferidos para la denuncia. Nuestro objeto ha sido sólo hacer constar que, hoy día, *legalmente* no es posible prohibir la denuncia de un tercero (35).

104. Otra opinión muy corriente entre nosotros, y que consideramos errónea, es la de creer á los sobrantes de enajenaciones fiscales sujetos á la prescripción de un año fijada por el artículo 1668 del Código Civil.

Se sabe que por las Leyes de Indias las sobras debían denunciarse para ser enajenadas á moderada com-

(34) Los artículos 18 y 19 de la ley de Marzo 27 de 1875, sentaron también la doctrina de que el tercero puede denunciar; y si bien esa ley fué derogada por la de Junio 28 del mismo año, quedó en esta vigente, la doctrina aquella.

(35) El decreto de Marzo 5 de 1887, si bien fundado en consideraciones morales, no tiene valor alguno legal: pues comete el error de considerar el decreto de Octubre 2 de 1867, como de carácter gubernativo.



posición; principio admitido en el Bando del Barón de la Laguna al constituirse el dominio portugués, y que siguió rigiendo hasta disponer la ley de Abril 30 de 1835, en sus artículos 1.° y 2.°, no ser denunciables las sobras fiscales comprendidas entre los límites naturales ciertos y conocidos bajo los cuales hubiese sido hecha la donación ó admitida la denuncia, ó entre las divisas ó marcos señalados en la mensura, practicada como consecuente de la donación ó denuncia.

Derogada aquella ley por el decreto-ley de Enero 15 de 1867, y promulgado el Código Civil que, en su artículo 1168, dice: la prescripción de las tierras fiscales serán objeto de UNA LEY ESPECIAL, (todavía no aparecida), tenemos las sobras—no por ser tales dejan de ser *tierras fiscales*—imprescriptibles, hasta en tanto no aparezca la tal LEY ESPECIAL á determinar el modo y forma como aquéllas saldrán del dominio del Fisco.

Bien es cierto que el Código Civil considera al Estado y al Fisco como personas jurídicas y por lo tanto capaces de derechos y obligaciones civiles, reguladas: pero en tanto aquél no disponga regir esos derechos y obligaciones por leyes ó reglamentos especiales. Existiendo en el Código disposiciones diciendo: el arrendamiento, prescripción, etc., de tierras fiscales [36] se sujetarán á leyes ó reglamentos especiales, es indicación de desaparecer sus prescripciones ó leyes para dar lugar á otras nuevas, regulando los derechos, etc. dimanantes de tales contratos.

¿Qué sería del Derecho Administrativo si se quisiera hacer regir por el Código Civil, todas las relaciones entre el Fisco y los particulares?

(36) Artículo 1168 y 1769.

A más de lo expuesto, y para demostrar que el artículo 1668 del Código Civil no es aplicable á lo prescripción de sobrantes fiscales, existe el decreto-ley de Octubre 17 de 1876 [87] prescribiendo la enajenación de las sobras por su valor corriente al precio de tasación en la época de la venta.

¿Es necesario insistir para demostrar la equivocación de aquellos que dan al artículo 1668 del Código Civil, el poder de prescribir sobrantes fiscales?

No, basta con lo dicho para comprender que la prescripción de sobrantes está á la espera de la *ley especial*.

105. El derecho á ubicar tierras fiscales, por resoluciones legislativas concedido á acreedores del Estado, hasta el pago completo de sus créditos y que daban lugar á procederes hasta violentos, al solicitar aquéllos la escrituración de campos poseídos por individuos con derecho á ellos, —obligó al Gobierno de Flores á expedir un decreto con fecha Marzo 9 de 1866, acordando que los campos fiscales en condiciones de ser ubicados á dichos acreedores, se escriturarían «solamente acreditándose bien sea por instrumento público, bien por sumaria información de testigos, su calidad de estar baldíos ó desocupados por los mismos acreedores, ó por individuos que teniendo la condición de ocupantes legalmente justificada, estén convenidos con ellos por documentos públicos en cuanto á la compra del derecho de propiedad ó la venta ó traspaso del de posesión».

No obstante ese decreto, no desaparecieron los dis-

(87) Por ley de Mayo 21 de 1879, se convirtieron en decreto-ley las disposiciones de carácter legislativo de la Dictadura de Latorre.



turbios producidos al pretender los acreedores la adjudicación de campos fiscales poseídos, — por lo cual el Gobierno Provisorio resolvió rescatar los derechos á ubicar tierras, creando al efecto por decreto-ley de Mayo 2 de 1866, la deuda denominada *Títulos por rescate de tierras*, con su interés, fondo de amortización, etc., (§ 41).

Por decreto-ley de Septiembre 11 del mismo año, hubo necesidad de aumentar los fondos destinados para el servicio de la deuda, con el producto líquido del impuesto sobre derechos transversales y la anualidad producida por el arrendamiento de la isla de Lobos; pues los fondos hasta entonces creados para aquel servicio, no eran suficientes para pagar los intereses.

El decreto-ley de Enero 15 de 1867, al dejar en disponibilidad para la enajenación tanta tierra fiscal, afectó parte de su producto para amortización de títulos de la precitada deuda (artículo 19) — producto designado por una tercera parte del total de ventas de las tierras del Departamento de Montevideo, por el decreto-ley de Julio 9 del mismo año.

Dos años después (decreto de Enero 19 de 1869), considerando el Gobierno que las rentas afectadas al servicio de la deuda por rescate de tierras, no llenaban cumplidamente su objeto, por cuanto resultaba siempre un déficit, resolvió cerrar la emisión de títulos.

Con esos títulos depreciados se pagaban las tierras fiscales; realizando los compradores grandes utilidades en menoscabo de la valorización territorial.

Contratado el Empréstito Unificado (Mayo 12 de 1883), entró á la unificación la « Deuda por rescate de tierras » por $ 1.265,930.52. Los canjes y amortizaciones posteriores la fueron extinguiendo hasta desaparecer por completo la deuda en el año de 1887.

106. Pero con la extinción de la deuda, no desaparecieron los derechos á ubicar tierras fiscales.

Muchos acreedores á quienes no se rescataron sus derechos por títulos de la deuda, ya por no presentarse al rescate, ya porque cerrada la emisión de títulos no pudo efectuarse éste - conservan sus derechos á ubicaciones fiscales (38).

Aumentando su número año trás año por concesiones (algunas ilegales) hechas en escrituras públicas, en las cuales se expresa el área fiscal á ubicarse (títulos ó derechos á ubicar tierras fiscales), llegó á ser tanta la cantidad de títulos (escrituras públicas) á ubicar, que una de las administraciones más emisora, se vió obligada á declarar por decreto de Octubre 27 de 1885, que á seguir emitiéndolos se produciría el fenómeno de superar al valor de la propiedad fiscal—resultando un remanente á recogerse con gravamen del Tesoro Nacional, ó aun dado el caso de no acontecer esto y de no tener los títulos otra amortización que la tierra fiscal (permutándose), tal hecho importaría la enajenación de estas en condiciones desfavorables para los intereses del Estado.

En tales consideraciones, por cierto muy atendibles, se fundaba el referido decreto para hacer cesar la emisión de títulos ó derechos á ubicaciones fiscales.

A partir desde ese decreto, los títulos á ubicar si bien sin aumento, tienen un valor ínfimo con relación

(38) Los derechos á ubicar tierras fiscales constan por escrituras públicas, de donde se ha dado en llamarse á estas, títulos, por lo que siempre al hablar de aquellos debe entenderse no referirse á los de deuda, por no existir ya. Entre dichas escrituras públicas hay sus diferencias en lo referente á ubicaciones: así unos expresan que se puede ubicar tal cantidad de terrenos fiscales en determinada zona, otros en tales departamentos, con exclusión de Montevideo y Canelones, étc.

al valor de la tierra, y sirven para que aquellos que compren tierras fiscales, puedan hacerse por casi nada de buenos terrenos ó campos de pastoreo, realizando pingües utilidades!

¡Qué abandono de la tierra fiscal!

Comparando la existencia de los derechos á ubicar tierras fiscales, entre los años 1888, 1893, 1896 y 1904, resultan las siguientes amortizaciones:

Existencia de derechos á ubicar tierras fiscales	Hectáreas
En Enero 1.° de 1888.........	267.898:0061
En Febrero 1.° de 1893.......	229.180:8732
En Enero 1.° de 1896.........	215.767:0099
En Enero 1.° de 1904.........	194.477:1960=73 leguas cds. 20
Área ubicada y escriturada desde 1888 á 1904..........	73.420:8101=27 » » 70

Esas amortizaciones se efectúan muy lentamente, pues pasada la época del gran movimiento territorial de 1888-1890, en la cual los títulos á ubicar hicieron su papel, sólo representarán, generalmente de una á dos leguas anuales [39]. Aunque las amortizaciones sean mayores, siempre resultará la necesidad de transcurrir muchos años, antes de extinguir los títulos por su permuta con tierras fiscales á ubicar, y mucho más si se tiene en cuenta que no hacemos figurar en el estado las áreas concedidas por leyes y disposiciones especiales, y con objeto determinado, para ubicación y enajenación á Jefaturas Políticas de campaña, comisiones constructoras

(39) La diferencia de existencia de títulos á ubicar entre Febrero de 1892 y Febrero de 1893, es de 1 legua cuadrada 2398 cuadras cuadradas.

de templos, etc.; alcanzando la superficie fiscal á disposición de esos adjudicatarios, á unas 60 leguas cuadradas.

Tenemos así una existencia, actualmente, de unas 133 leguas cuadradas, más ó menos, á ubicar en tierras fiscales (40), — equivalentes á autorizar el desbarajuste de éstas (41).

¿Y todo porqué?

¡Por la sencilla razón de no haber dedicado hasta el momento las administraciones públicas, la debida atención al arreglo territorial!...

¿Será posible que se prefiera perder lastimosamente la tierra fiscal, por no querer combinar una amortización á la puja de los títulos á ubicar? (41 bis)

Si no se ha hecho no ha sido seguramente por falta de recursos, sino por el completo abandono y crasa ignorancia — por lo general existente entre nosotros — con respecto á estudios agrarios; ignorancia llevada hasta conceptuar de poca importancia el ocuparse de todo lo relacionado con nuestra propiedad territorial...

Mucho podríamos decir sobre derechos á ubicar tie-

(40) Fuera de los créditos á pagar en tierras fiscales á precio de tasación y en virtud de arreglos especiales, que ascienden á $ 18.458,04, y de las acciones ilíquidas á favor de los contratistas de las mensuras de los ejidos de San José, Mercedes, Maldonado, San Fructuoso, Rocha y Dolores, á satisfacer en tierras fiscales baldías en los ejidos mencionados. (Memoria del Ministerio de Hacienda 1894-95).

(41) El precio regular por cada cuadra cuadrada de derechos de ubicación, en general se vende entre particulares, á $ 0,50....!

(41 bis) En la sesión de la Cámara de Representantes, fecha Octubre 17 de 1896, se dió cuenta de haberse recibido un mensaje del Poder Ejecutivo, remitiendo un proyecto de ley autorizando el rescate de los títulos á ubicar tierras fiscales por cautelas de la deuda diferida. Ese proyecto no ha salido de la carpeta de la Comisión de Hacienda, y sin aun conocer sus términos, fué condenado en un editorial de «La Razón», fecha Octubre 18 de 1896.



rras fiscales, amortización, etc.; pero como nos parece que aun transcurrirán años antes de ocuparse de estas cuestiones los poderes públicos, es inútil que nos explayemos: á nada práctico conduciría.

CAPÍTULO III

Soluciones propuestas al problema agrario

SECCIÓN I

PROYECTOS MÁS IMPORTANTES FORMULADOS PARA TRANSFORMAR LA TIERRA FISCAL EN PARTICULAR

SUMARIO: — 107. Proyectos de los diputados Álvarez, Turreiro y Díaz (IX Legislatura) — 108. Proyecto del diputado doctor don Joaquín Requena y García (XI Legislatura) — 109. Proyectos del «Banco Departamental del Uruguay» y «Banco de Crédito Fundario del Uruguay» del doctor don Angel F. Costa — 110. Proyecto de «Administración, Enajenación y Prescripción de tierras fiscales» del señor Alonso. — 111. Proyecto del diputado doctor Juan Gil (XXI Legislatura) -- 112. Proyecto de la Comisión de Legislación, formulado con motivo de informar sobre el proyecto del doctor Gil.

107. A las leyes de donaciones, enfiteusis, etc., ya citadas, y tendientes á colocar la tierra fiscal en poder de los particulares, sucedieron algunos proyectos como los de los diputados Álvarez y Turreiro (IX Legislatura) — no llegaron á sancionarse — que destinaban las de los Departamentos limítrofes al Brasil, á ser dadas á censo enfitéutico por el término de diez años y á familias nacionales. A esos proyectos, siguió el del di-

putado Díaz donando aquellas tierras fiscales á familias también nacionales para disfrutarlas por diez años gratuitamente — á haber cumplido con la condición de poblarse y de destinar el terreno á pastoreo. dentro de seis meses después de hecha la donación; — vencidos los diez años se les acordaba el derecho de comprar lo donado por la mitad de su valor; pero con la obligación de quedar diez años más sin poderlas enajenar, sino á ciudadanos, y eso con previa autorización de la Junta Económico Administrativa correspondiente.

Como se vé la tierra fiscal entre nosotros, no se sujetaba á un plan verdaderamente científico; justificándose solamente los proyectos citados por el anhelo de dar asiento en la frontera á familias nacionales, para con eso contrarrestar la influencia del elemento brasileño, entonces constituyente de la mayoría de la población fronteriza.

108. El proyecto más importante sobre tierras fiscales que registran los anales legislativos, es el presentado por el doctor Requena y García á la XI Legislatura el 26 de Junio de 1873, y el cual informado favorablemente por la Comisión de Hacienda el 21 de Junio de 1874, fué sancionado por la Cámara de Representantes en la sesión del 3 de Julio del mismo año.

El referido proyecto basado en la ley de los precios graduados Norte Americana de 1854, se compone de 18 artículos que desarrollan el sistema de prescripción ó sea la *ley especial* prometida por el inciso 2.° del artículo 1168 del Código Civil.

Fundado en la posesión, acuerda la tierra á los poseedores á precios graduados, que disminuyen á medida de ser el número de años de aquella, mayor, y con otras

reglamentaciones según el poseedor tenga título vicioso, ó sea mero ocupante, etc.; proyecto, á nuestro entender, muy digno de ser tomado en cuenta el día que se dicte la ley especial de prescripción; pues aparte de algunas apreciaciones es indudable ser su delineamiento general razonable.

A no ser que el tal proyecto no ha pasado de serlo, lo extractaríamos para hacer su análisis y señalar así sus inconvenientes; pero ya que actualmente sólo tiene un interés histórico-legislativo, dejaremos para más adelante el exponer nuestras ideas respecto al modo, condiciones y tiempo de darse la ley especial de prescripción, ó de arreglo de nuestra propiedad territorial con respecto á terrenos fiscales y particulares.

109. En el proyecto de «Banco Departamental de Montevideo», presentado por los señores Richard y Fontán en Septiembre de 1890 y formulado por el doctor Angel F. Costa, la Junta Económico Administrativa de Montevideo sería el principal accionista, asignándose á la Corporación como una de las garantías para el pago de los intereses de los bonos con que contribuiría al capital del Banco, el producto de los terrenos fiscales del Departamento, y con cuyos poseedores tendrían lugar arreglos fáciles (según el proyecto) y halagadores para obligarles á denunciar sus posesiones.

Sin entrar en mayores detalles del proyecto — al exponerlos tendríamos que considerarlo bajo su faz económica y no corresponde hacerlo á la índole de nuestro estudio, — diremos ser su gran inconveniente el no solucionar el problema presentado por el arreglo de las tierras adjudicadas á la Junta; por cuanto habiendo entre ellas muchas poseídas con más ó menos derecho

legal que otras, es indudable la necesidad de establecer diferencias para la mayor ó menor facilidad de obtención, si es de tenerse en cuenta la equidad.

A más ¿qué utilidad reporta al Estado la salida de las tierras de su condición fiscal, si no se combina el modo científico para que la contribución inmobiliaria del Departamento no sufra más defraudaciones con las ocultaciones de aquellas?

El proyecto de Banco de Crédito Fundario del Uruguay, combinado también por el doctor Costa, pretendía la colonización de la tierra fiscal — ***que haría conocer la empresa que tomaba á su cargo la fundación de aquél*** — y cuyos poseedores se creía, por la ***conveniencia reportada*** por el Banco, no ofrecerían reparo alguno en cooperar á sus fines!

Es inútil, no hay combinación posible para el arreglo de la propiedad territorial, cuando interviene una empresa particular obligada de descuidar los detalles para ir al fondo de su objetivo: la especulación.

¡Y precisamente con los detalles se forman las bases de un arreglo científico territorial!

El proyecto de Banco Fundario al parecer está calcado en la propuesta presentada en el año de 1867 al Gobierno por los señores Carve y Laviña, para sacar la tierra de su condición fiscal, sin antes fijar por principios científicos y legales, los distintos modos á considerarla y según los caracteres de la posesión ú ocupación.

Por otra parte el mismo doctor Costa combatió su proyecto de Banco Fundario al presentar dos años después el proyecto de Catastro de la República, el cual encerraba principios ó formulaba conceptos en un todo contrarios á las bases de aquél.

110. El proyecto de «Administración, Enajenación y Prescripción de Tierras Fiscales» del señor don Manuel R. Alonso—que forma parte del trabajo sobre tierras presentado al Ateneo en 1886—presenta sus ventajas como el del doctor Requena y García.

Aquel proyecto encara el problema agrario desde el punto de vista de la posesión de la tierra fiscal, y construye partiendo de ella el sistema á regir para pasar la tierra fiscal á ser propiedad de los particulares; pero no fija reglas para poder el Estado obtener el conocimiento preciso de todas las tierras que han de contribuir al pago de la contribución inmobiliaria.

Se sabe que la utilidad para el Estado (la verdadera utilidad), no está en el producto de las ventas de sus tierras, sino en el aumento experimentado por las rentas públicas al participar del impuesto territorial aquéllas, y, por lo consiguiente, ¿qué gran utilidad le reporta al Fisco el desprenderse de sus tierras, si no hay la seguridad de que éstas contribuirán al pago de la contribución?

Si las defraudaciones han de continuar siempre lo mismo, ¿para qué el Estado quiere desprenderse de sus tierras?

Se nos dirá para convertir baldíos, en terrenos de agricultura ó de dehesas; pero nosotros á eso contestamos: nuestra tierra fiscal por ser tal no permanece toda en estado baldío y el que opine lo contrario comete un grave error y demuestra no conocer á nuestro país; pues, á excepción de escasos terrenos, toda ella está destinada á la industria de su poseedor. No porque la tierra fiscal se enajene, convirtiéndose su poseedor en propietario, aumentará la agricultura, etc.: el mismo destino tendrá como particular, que cuando era fiscal.

¿A qué salir con el baldío español, argentino, ruso, etc., si cada país en sus tierras fiscales es una especialidad? Lo que es de aplicación en uno no lo es en otro: el localismo de la tierra no admite en sistema, sino lo que fluye de su estudio [42].

A más ¿qué consigue el Estado con desprenderse de sus tierras, sin antes proceder al saneamiento de la titulación, sino aumentar los orígenes de esta?

El señor Alonso crée que con sus proyectos de enajenación y registro de la propiedad, desaparecerían los defectos apuntados. Nosotros no lo creemos así: pues si bien su Registro, — admitido que inscriba toda la propiedad, — *actualmente* es excelente y *arreglaría* las cosas como están, no es de aplicarse si se quiere sanear la *titulación garantiendo las transmisiones* para poderse verificar las transacciones con suma sencillez.

111. El doctor Juan Gil presentó á la XXI Legislatura un proyecto sobre la salida de las tierras del dominio fiscal, que conceptuamos práctico y sencillo, aceptándolo en sus fundamentos.

Ese proyecto merecedor de ser transcripto, es el siguiente:

« PROYECTO DE LEY

» *El Senado y Cámara de Representantes de la República Oriental del Uruguay, reunidos en Asamblea General, etc., etc.*

» DECRETAN:

» Artículo 1.° Los ocupantes de tierras fiscales que » quieran obtener la propiedad de ellas, deberán, den-

(42) Véase págs. 285, 286, 287 y § 101.

» tro del término de tres meses, contados desde la pro-
» mulgación de esta ley, presentarse ante el Juzgado
» Letrado Departamental de su domicilio, denunciando
» la posesión precaria que tienen, y manifestando su
» propósito de comprar al Estado la fracción ocupada.
» Propondrán, al mismo tiempo, Agrimensor que prac-
» tique la operación necesaria á fin de determinar el
» área de dicha fracción.

» Art. 2.° La obligación de denunciar, impuesta por
» el artículo anterior, no tiene lugar, cuando la sobra
» fiscal está comprendida en un área de campo que no
» exceda de una suerte de estancia, equivalente á 1.992
» hectáreas, 27 áreas y 87 centiáreas; en tal caso, la
» propiedad de la sobra fiscal se declara prescripta en
» favor de su ocupante; pero para gozar de este bene-
» ficio, se requiere indispensablemente que el título
» traslativo de dominio que presenta el interesado. sea
» de fecha anterior al 2 de Abril de 1902.

» Art. 3.° Recibido el escrito de denuncia, el Juez,
» con citación del Agente Fiscal, mandará practicar la
» mensura por medio del Agrimensor propuesto: pero
» si respecto de la persona de éste el Agente Fis-
» cal dedujere oposición fundada, el Juez nombra-
» rá el Agrimensor que haya de practicar la opera-
» ción.

» Art. 4.° El Agente Fiscal será oído é intervendrá
» como parte, en todo el curso del juicio.

» Art. 5.° En estos juicios se seguirá el procedimiento
» breve y sumario.

» Art. 6.° Las costas que en estos juicios correspon-
» dan á la parte del Agente Fiscal, serán de oficio.

» Los gastos de mensura serán comunes á las partes;
» pero la cuota correspondiente al Fisco sólo será abo-

» nada con los primeros fondos que entregue el com-
» prador de la tierra fiscal.

»Art. 7.° Se fija como precio de las tierras fiscales,
» el determinado por la ley de Contribución Inmobi-
» liaria para los campos en que dichas tierras estén
» comprendidas.

» Art. 8.° El comprador de tierras fiscales podrá pa-
» gar su precio de una sola vez, ó bien por cuotas
» anuales que no excedan de diez; pero no será escri-
» turado sino después que haya efectuado el pago ín-
» tegro.

» Art. 9.° Si el ocupante de tierras fiscales no las de-
» nunciare dentro del término de tres meses fijado por
» el artículo 1.°, perderá el derecho de prioridad á su
» compra, pudiendo entonces hacer la denuncia cual-
» quiera otra persona y obtener la propiedad de dichas
» tierras en las condiciones establecidas en los artícu-
» los anteriores.

» En cuanto á los Agentes Fiscales, vencido el expre-
» sado término de tres meses, tendrán la obligación de
» hacer la denuncia y gestionar la venta en pública
» subasta de las tierras fiscales detentadas por particu-
» lares.

» En estos casos, el 10 % del importe de la venta será
» á beneficio personal del Agente Fiscal.

» Art. 10. El producido de la venta de las tierras fis-
» cales, en cada Departamento se dividirá en dos partes
» iguales, con destino á mejoras de vialidad y á au-
» mento del capital de la sucursal del Banco de la Re-
» pública.

» Art. 11. Transcurridos diez años desde la promul-
» gación de esta ley, el Estado no tendrá derecho á re-
» clamar las tierras detentadas por particulares; la pro-

» piedad de tales tierras quedará prescripta en favor de » sus ocupantes.

» Comuníquese, etc.

» Montevideo, 1.° de Abril de 1902.

« *Juan Gil.*
« Representante por el departamento de Soriano. »

112. Informando la Comisión de Legislación (Octubre 10 de 1903) el precedente proyecto, lo aceptó en sus fundamentos y lineamientos generales: -con las siguientes modificaciones: no aceptar el artículo 11, no dar ingerencia á los Agentes fiscales para las denuncias, conceder únicamente al denunciante la cuarta parte del área denunciada, otorgar al poseedor presentado dentro del término acordado para hacer la denuncia la tercera parte de lo poseído, dando destino á las tierras para agricultura y para establecimientos agropecuarios, etc., y algunos otros detalles de reglamentación, que no hacen desmerecer el proyecto del doctor Gil. Pero repetimos: como práctico y como sencillo nada mejor, á nuestro juicio, que el proyecto acabado de transcribir, para hacer entrar de una vez el dominio de las tierras fiscales á la masa de los bienes imponibles del impuesto territorial [43].

(43) El proyecto de «Ley de Premios al Ejército Constitucional», presentado por el doctor Angel F. Costa á la Cámara de que forma parte, y con motivo de los sucesos políticos de actualidad (año 1904), no obstante la alta estimación que profesamos por el indiscutible talento de su autor, — lo creemos poco práctico, y destinado más que á arraigar el hogar del soldado, á desarraigar el de muchos poseedores de tierras, que bien ó mal, han incorporado á éstas trabajos, ó cuando menos han establecido sus viviendas. Pero el proyecto, se nos dirá, acuerda á los tales

SECCIÓN II

MEDIOS MÁS IMPORTANTES PROPUESTOS PARA REGISTRAR LA PROPIEDAD TERRITORIAL

SUMARIO: — 113. El artículo 14 del Código Rural y el decreto-ley de Febrero 22 de 1878 — la ley de Abril 24 de 1882. — 114. El «Proyecto de Registro de la Propiedad» del Escribano señor Alonso. — 115. Conclusiones sentadas por el grupo XI «Legislación Agraria» y aprobadas por el «Congreso Ganadero Agrícola». — 116. Proyecto del diputado don Setembrino E. Pereda, sobre «Registro de la Propiedad Territorial». — Informe de la Comisión de Legislación.

113. Para registrar la propiedad territorial dispuso el Código Rural en su artículo 14, que las municipalidades abrirían un libro foliado con índice alfabético

poseedores ó detentadores, el plazo de tres meses para denunciar lo poseído, donándoles en premio una tercera parte (artículo 10), y si esta parte la pierde, la culpa la tienen ellos por no haberse presentado dentro de tiempo.

¡Quiere decir que aun cumpliendo el poseedor ó detentador (según el artículo) con la ley, le quitan dos terceras partes de lo que poseía, sin darle el derecho de comprarlas!

A más, esos «recaudos provisorios» para ubicar tierra fiscal (artículo 18) constituyen un «specimen», y tienen con los títulos á ubicar la notable diferencia que éstos no pueden ser utilizados, sino por personas que no llevan la perturbación á ningún hogar, por no acordar los Tribunales las denuncias á terceros — en tanto que aquellos autorizan al tenedor á echarse á buscar el terreno fiscal donde hacer fuego desde « que al detentador doloso — lo propio que al poseedor de buena fe — » hay que darle *humazo*, como dicen nuestros paisanos cuando quieren » hacer salir del camoatí á los *mangangás* taimados para sorberse la

denominado «Registro de Propiedades Departamentales» y en el cual se anotaría con claridad y precisión:

1.° El extracto de los títulos de propiedad de los terrenos comprendidos dentro de los límites de sus respectivos Departamentos, que cada propietario estaba obligado á presentar en el término de cuatro años á contar desde la promulgación del Código.

2.° La noticia de toda mensura practicada dentro de los mismos límites, para lo cual el agrimensor pasaría la relación circunstanciada de la superficie del terreno medido y de los linderos, expresando el nombre del *propietario, poseedor ó denunciante*, y si se presenta título, determinando la fecha de éste y su procedencia.

Cuando la operación de mensura la autorizase algún Juez, quedaría éste en la obligación de hacer cumplir lo anterior; debiéndose anotar en el expediente de men-

» miel ». (Artículos 10 y 13. págs. 51 y 52 del folleto acompañando la exposición de motivos).

Es de imaginarse el cuadro: los tenedores de «recaudos», erigidos por el proyecto en denunciantes y acicatados por el premio, husmeando en todas las propiedades rurales, para ver donde ubicarse!.... Las escenas de compradores de bienes nacionales durante la revolución francesa, buscando las propiedades de los sindicados como aristócratas, tendrían su modesta reproducción....

No, el proyecto de «Ley de Premios al Ejército Constitucional». no es práctico — y es sensible no lo haya así comprendido su talentoso autor; — aquél guarda analogía con la ley argentina de Octubre 27 de 1881, al acordar premios en terrenos al general Roca y demás jefes, oficiales y tropa, que en virtud de la ley de Abril 16 de 1879, expedicionaron al desierto, conquistando á los indios inmensos territorios; pero entre nosotros no existen indios, ni se trata de quitar á la barbarie tierras «yermas ni eriales», ni precisamos que el soldado «rescate con su sangre una parte de la riqueza social» (págs. 89 y 58). Todo lo contrario: sólo necesitamos instruir á las masas y dar educación política, aplicando remedios que aplaquen tempestades, y no creando nuevos conflictos, como los que necesariamente se producirían con el proyecto del doctor Costa. Saldríamos del fuego para caer en las brasas: á una revolución política, sucedería una social....

sura por el agrimensor y el Juez, el haberse dado cumplimiento á la prescripción referida (44).

Reglamentando el decreto-ley de Febrero 22 de 1878, lo dispuesto por el Código Rural en su artículo 14, prescribió que desde el 1.° de Mayo de ese año las Comisiones Extraordinarias Administrativas, abrirían un libro foliado con indice alfabético, que se denominaría: de las Comisiones Centrales, *Registro de Propiedades Departamentales*, y el de las Comisiones Auxiliares, *Registro de Propiedades Seccionales*, y en cuyos registros se harían las anotaciones preceptuadas por el Código, debiendo las Comisiones Auxiliares remitir indefectiblemente al fin de cada mes, un estado de las anotaciones efectuadas en sus registros, para anotarse en los que estaban á cargo de las Comisiones Extraordinarias Administrativas Departamentales respectivas; multándose á los propietarios y agrimensores que no diesen cumplimiento al decreto, con $ 50, destinados á sostenimiento de la Instrucción Pública. Las Comisiones Extraordinarias Administrativas remitirían mensualmente al Ministerio de Gobierno una nómina de los títulos de propiedad y mensuras que hubiesen registrado, para ser pasadas á la Contaduría General, á fin de insertarse en el libro de índice general de propiedades urbanas y rurales, llevado por esa oficina.

La ley de Abril 24 de 1882, prorrogó el plazo de inscripción que señala el Código Rural, hasta el 31 de Diciembre de 1884 (45).

Si bien no se alcanzó el objeto propuesto por el de-

(44) El Código Rural se promulgó el 17 de Julio de 1875.

(45) Por circular del Ministerio de Gobierno de fecha 2 de Marzo de 1885, dirigida á las Juntas Económico Administrativas, se mandó suspender la inscripción de títulos.

creto-ley de Febrero 22 de 1878—que era el de conocer la existencia de las propiedades fiscales y particulares de la República, por cuanto se omitieron muchas reglamentaciones, necesarias para evitar la incuria de los propietarios en presentarse al registro, así como para averiguar los terrenos poseídos que no se mensurarían, etc.—no puede negarse que la tentativa del Código Rural para conocer la existencia de la propiedad, á haberse reglamentado por un detenido estudio, hubiera producido resultados satisfactorios y á los que concurriría la ley de Mayo 18 de 1880, al establecer el registro de escrituras de venta, permuta, donación, etc., basada en la ley de Junio 30 de 1855, que puede considerarse como la inicial del sistema de registro de escrituras actualmente en vigencia, que si bien es de admitirse como de garantías para acreditar la libertad de los inmuebles y con eso facilitar las transacciones, está muy distante de constituir un sistema científico de saneamiento de la propiedad territorial en general.

114. Existe un « Proyecto de Registro de la Propiedad » del señor don Manuel R. Alonso, fundado principalmente en el Registro Español, y compuesto de 276 artículos que forman trece títulos, en los cuales se exponen las bases, prescripciones, etc., del proyecto, con más sus disposiciones generales y transitorias.

Los títulos, algunos divididos en secciones, tratan respectivamente: Del número de los registros y de los títulos que deben inscribirse; de la forma y efectos de la inscripción; de la nulidad ó extinción de la inscripción; del modo de llevar los registros; de la rehabilitación y traslación de los registros; de la rectificación de los asientos de los registros; de la dependencia é

inspección de los registros; de la publicidad de los registros: del nombramiento, cualidades y deberes de los registradores; de la responsabilidad de los registradores; de los honorarios de los registradores; de los derechos adquiridos y de los títulos otorgados antes de la promulgación de esta ley, y de los registros antiguos y de sus efectos.

Desarrollados en el articulado correspondiente á cada título, los fundamentos, etc., del proyecto, se advierte en éste el estudio con que ha sido concebido [46].

Al referido proyecto, que indudablemente con su adopción simplificaría la existencia de los demás registros, le encontramos dos inconvenientes — fuera de los que podríamos indicar en el detalle del articulado: — 1.º ser demasiado extenso para el estado de nuestra legislación agraria, que por su especialidad debe ser regida con suma sencillez, — y cuya extensión, acusando su origen, dificulta por su casuismo la comprensión y resolución breve de cualquier cuestión, y

2.º Ser inferior en concepción, sencillez, garantía de registros, etc., al sistema Torrens, ó á cualquier otro que se base en éste reconociendo sus principios, que tienden á simplificar titulaciones, formalidades de transmisiones, etc., — ventajas todas muy de tenerse en cuenta ante la constitución de propiedades, en un país como el nuestro, formado al amparo de una legislación agraria confusa.

115. El Congreso Ganadero Agrícola inaugurado bajo los auspicios de la «Asociación Rural del Uruguay», el 15 de Marzo de 1895, aportó también su con-

(46) Es de sentirse que el Proyecto de Registro del señor Alonso, no se dé á la publicidad; pues con ella se lograría despertar el interés que nuestro arreglo agrario exige.

tribución al estudio y saneamiento de nuestra propiedad territorial.

El grupo XI — Legislación Agraria —[47], después de laboriosas sesiones, presentó las siguientes conclusiones [48]:

1.ª El Congreso declara que es necesaria la reforma de nuestros actuales sistemas de registros de títulos de la propiedad inmueble.

2.ª El Congreso declara que deben inscribirse todos los actos jurídicos que afecten el dominio de los bienes raíces y sus desmembraciones, los derechos de carácter real sobre los mismos, y en general, todo acto jurídico de carácter judicial ó extrajudicial, que desde luego ó en lo futuro modifique algunas de las facultades del dominio ó de los derechos reales sobre bienes inmuebles.

3.ª El Congreso declara que los actos á que se refiere la conclusión anterior, no producirán efecto contra tercero, sino desde la fecha de su inscripción en el registro [49].

4.ª El Congreso declara que conviene sistematizar las inscripciones en los Registros de Ventas, recomendando al estudio de los Poderes Públicos, los informes presentados por los doctores Berinduague y Martín C. Martínez, sobre centralización y descentralización de los Registros de Propiedad [50].

(47) El grupo XI estaba así constituido: Gonzálo Ramírez, Presidente; Ruperto Pérez Martínez, A. Rodríguez Larreta, Martín Berinduague, Manuel R. Alonso, Francisco E. Cordero, Angel F. Costa, Martín C. Martínez, J. B. Martínez, Vocales; Alberto A. Márquez, Secretario.

(48) Aprobadas por el Congreso en las sesiones del 9 y 10 de Abril de 1895.

(49) Las tres primeras conclusiones por unanimidad fueron aceptadas por el Grupo.

(50) La mayoría, en cuyo nombre informó el doctor Berinduague, era partidaria de la descentralización de los Registros; el doctor Martínez. representando la minoría, partidaria de la centralización, produjo igual-

5.ª El Congreso recomienda á los Poderes Públicos el estudio del Proyecto del doctor don Gonzalo Ramírez sobre la Propiedad Territorial y su saneamiento (51).

6.ª El Congreso considera conveniente estimular la acción de los Poderes Públicos á fin de que se dicte una ley que declare que la prescripción de las tierras fiscales debe regirse por las mismas disposiciones que la ley establece en cuanto á la prescripción entre particulares; adoptándose las medidas necesarias para que los propietarios ó poseedores que sean favorecidos por esta ley se presenten solicitando á su costa, la mensura y escrituración (52).

mente su informe. Ambos informes se publicaron en los Anexos de la obra «Conclusiones del Primer Congreso Ganadero Agrícola»

(51) El estudio del doctor Ramírez, se reduce á aconsejar la formación del Registro de la Propiedad, para el saneamiento de los títulos, tomando como base las ideas sustentadas en el sistema Torrens.

(52) Esta conclusión fué adoptada por la mayoría del Grupo. El doctor Costa que no la aceptó, presentó la siguiente conclusión:

«El Grupo XI opina que la confección de una ley sobre tierras fiscales, que abrace todos los problemas económicos que se relacionan con la propiedad territorial, debe tener por base científica el catastro geométrico y parcelario, única operación que proporcionará al Estado:

1.º Medios prácticos de conocer sus dominios territoriales.

2.º Elementos de juicio conscientes para poder hacer liberalidades á los poseedores y ocupantes, consultando la equidad y el mutuo interés de ellos y del Fisco.

3.º Recursos para llevar á cabo la reforma militar, arraigando al suelo nacional á millares de ciudadanos que hoy viven del presupuesto.

4.º Medios para regularizar la contribución directa y la percepción del impuesto.

5.º Poder establecer el registro de saneamiento de la titulación de la propiedad fundaria.

6.º Colonizar y hacer inmigración.

7.º Fundar bancos agrícolas con la cooperación del Estado.

8.ª Mejorar la vialidad departamental y construir edificios públicos con el producido de una parte de las tierras».

Por nuestra parte presentamos la siguiente solución al problema de la prescripción de las tierras fiscales:

7.ª El Congreso declara que es conveniente que se dicte una ley de tierras públicas, de conformidad con la promesa solemne hecha en el artículo 1168 del Código Civil.

116. El Representante don Setembrino E. Pereda, presentó en la xx Legislatura el siguiente proyecto de registro (58):

« Artículo 1.° Créase una oficina de registro de la propiedad territorial que estará á cargo de un abogado como jefe registrador, que tenga por lo menos diez años de ejercicio profesional. Dichos funcionarios serán nombrados por el tribunal pleno con aprobación del Senado y gozarán del sueldo que fije la ley de presupuesto.

Art. 2.° Todo propietario que quiera sanear y registrar su propiedad, presentará ante la oficina de registro el título que acredite sus derechos y un plano aprobado por el Departamento de Ingenieros, de acuerdo con una escala uniforme que determinarán los reglamentos especiales.

Art. 3.° Presentados los títulos á la oficina de registro si el jefe registrador los encuentra en forma, orde-

«No admitir en lo sucesivo denuncias para la enajenación de las tierras fiscales, con el objeto de conservar éstas como capital sufragante de los gastos que demandará el catastro de la República; cuya operación se realizará después de dictarse la ley sobre tierras, que deberá confeccionarse teniendo en cuenta la buena ó mala fe del poseedor, la duración de la posesión, etc., para acordar derechos á los poseedores *legitimos* y cuya ley dictada como es debido, servirá para dirimir todos los conflictos que necesariamente se producirán en las operaciones catastrales al hallarse el derecho ó interés del Fisco en contraposición al derecho ó interés del poseedor».

(58) El proyecto fué formulado por el doctor Eduardo Acevedo, á cuya indicación se presentó á la Cámara de Diputados por el señor Pereda («Contribución al estudio de la historia económica y financiera de la República Oriental del Uruguay». Tomo II, páginas 364 y sigts.).



nará que se publiquen edictos con término de seis meses, emplazando á todos los que se consideren con derecho al inmueble que se pretende registrar.

Si dentro del término de los edictos, no surge oposición, el registrador previa audiencia de los Fiscales de lo Civil y de Hacienda, fallará mandando que se practique el registro en un libro matriz que tendrá dos índices, uno por propietarios y otro por ubicación de inmuebles.

Su sentencia deberá ser confirmada por el Tribunal de turno, al que se pasarán todos los antecedentes.

Art. 4.° Practicado el registro en el libro matriz, el registrador archivará el título y plano presentados, y expedirá al interesado un certificado que contenga copia del plano y la constancia ó declaración del dominio. Desde ese instante, el inmueble queda exclusivamente regido por lo que resulte del libro matriz, de tal manera que sólo valdrán los derechos registrados, y no podrá gravarse ó pasar por cualquier título á otras personas sino por intermedio de la Oficina de Registro Territorial, que en caso de traspaso archivará el certificado primitivo y expedirá otro nuevo al adquirente, y en caso de hipoteca practicará las anotaciones necesarias en el libro matriz y en el certificado y dará al acreedor un certificado especial que le servirá de título para hacer efectivo su crédito ante la justicia ordinaria.

Art. 5.° Cuando el registrador encuentre vicios ó deficiencias en los títulos antes de la publicación de los edictos y su fallo denegatorio del registro fuere confirmado por el Tribunal de turno, quedará suspendido el procedimiento hasta que el interesado subsane los vicios ó defectos señalados.

Si los vicios ó defectos resultaran después de publicados los edictos, como consecuencia de oposición deducida por terceros perjudicados, mandará el registrador que la contienda pase á los jueces que deben resolverla.

Art. 6.° Todas las tierras ó fracciones de tierras fiscales, cuya posesión por particulares exceda de treinta años, podrán registrarse, comprobándose previamente el extremo de la prescripción en la forma que determina la ley de tierras públicas.

Art. 7.° En las tramitaciones á que dé lugar el registro de la propiedad no se devengarán costas. Sólo se cobrará un derecho estrictamente indispensable para cubrir el presupuesto de la Oficina, y ese derecho en ningún caso excederá de diez pesos por cada título registrado.

Montevideo, Abril 6 de 1899.

Setembrino E. Pereda.
Representante por Paysandú».

Al dictaminar la Comisión de Legislación sobre el proyecto del doctor Gil acerca de la salida de las tierras del dominio fiscal, comprendió en su informe el proyecto del señor Pereda sobre el registro de la propiedad inmueble.

Al proceder así la Comisión obró con criterio: no es posible dictar una ley de tierras, científicamente, sin determinar sobre el registro.

Ya hemos expuesto las divergencias que separan el proyecto del señor Gil, del de la Comisión. En cuanto á las modificaciones que distinguen el proyecto de re-

gistro del señor Pereda, del sustitutivo presentado por la Comisión, sólo debe señalarse como esencial que el primero hace la inscripción facultativa, en tanto que el segundo adopta un sistema mixto, dejando á aquella para los propietarios que deseen regularizar sus títulos, saneándolos por el registro, y haciendo la inscripción obligatoria para todas las mutaciones de la propiedad particular, efectuadas después de la promulgación de la ley, y para todas las tierras fiscales, ya pasen á ser propiedad privada, permanezcan arrendadas, etc. Respecto á las otras modificaciones introducidas al proyecto del señor Pereda, no son de fondo: son reglamentaciones que no compete establecer á la ley, por ser de resorte del Poder Ejecutivo.

Partidarios decididos del sistema Torrens [54], vemos con satisfacción que el tiempo ha logrado evidenciar sus ventajas, haciendo innumerables adeptos. Por eso aceptamos en principio el proyecto de registro del señor Pereda, aunque creyendo que alguna omisión se hace de las previsiones enseñadas por Torrens para que el sistema sea más factible, y de lo cual tendremos ocasión de hablar al estudiar el sistema australiano.

(54) El doctor Eduardo Acevedo y nosotros fuimos los primeros en hacer conocer en la República el sistema Torrens.

TITULO II

Soluciones que pueden proponerse

CAPÍTULO I

El Catastro

SUMARIO:- 117. Definición del catastro y división.—118. Decreto de Diciembre 19 de 1831.—Ley, Julio 9 de 1852.—Decreto-ley, Enero 15 de 1867.—119. Proyecto de Catastro del doctor Costa—Sus inconvenientes.—120. De cómo el Catastro debe ser posterior á la ley de tierras y proyectarse conjuntamente con un registro de la propiedad.—121. Erróneo criterio adoptado por algunos para juzgar del costo y duración—El Catastro puede ser total y parcelario.

117. Catastro total ó general de un país, es el levantamiento geodésico de su superficie, ó la representación de la zona que encierran sus límites (55).

Catastro parcelario, es aquel que considera dividido al país en tantas parcelas, cuantas son sus propiedades, y cuyas apreciaciones efectúa.

Lo expuesto es con relación á la faz científica. Ahora

(55) En cuanto por la extensión de superficie á medirse, haya de considerarse la curvatura de la tierra, desaparece la Topografía para dar lugar á la Geodesia.

desde el punto de vista económico «el Catastro total consiste en estimar *grosso modo* la renta territorial de cada municipio, derivada de la cantidad de terrenos consagrada á las diversas culturas, sin entrar en el detalle de las propiedades particulares (55)», de lo cual se deduce conducir el parcelario á un verdadero impuesto de cuota, al estudiar con detención el repartimiento de la tierra que origina la perecuación de la contribución inmobiliaria sobre bases científicas y legales.

Existe una definición del catastro parcelario, de *Lora* (56), que nos lo presenta bajo sus fases científica y económica diciendo, es «*el conjunto de datos obtenidos por medio de operaciones científicas para formar y apreciar el inventario de la riqueza territorial, relacionada constante é individualmente con el último poseedor*» (57).

(55) Leroy-Beaulieu. Traité de la sciencie des finances. V. I. página 136.
(56) La Hacienda y el Catastro. página 106.
(57) Vamos á transcribir de Lora, páginas 165 y 166, algunos párrafos que conceptuamos complementan su definición:

«Que el catastro parcelario ha llegado á ser una necesidad imprescin- » dible en nuestro país (España), es una verdad evidente desde el mo- » mento que nos fijemos en la naturaleza de esta institución y en la » situación excepcional que nuestra propiedad territorial atraviesa.

«Tres son los principales objetos que el catastro se propone: 1.° Indi- » vidualizar las propiedades, determinando sus contornos por los medios » que para cada caso la ciencia enseña, distinguiéndolas así de las co- » lindantes, y consignando las cargas ó circunstancias particulares que » pueden tener; 2.° Relacionarlas con la persona del poseedor, y 3.° Ha- » cer que el fácil conocimiento de la propiedad que esos dos primeros » objetos nos proporcionan, se convierta en permanente, obteniéndolo » con la misma exactitud en cualquier momento que se desee.

«Para conseguir tan importantes objetos, comienza por fijar su situa- » ción, determinar su extensión, relacionarla con las contiguas, valo- » rarla, teniendo en cuenta los datos necesarios, atribuirla al propietario » ó poseedor, consignando todos esos elementos en libros adecuados que » desempeñan en esta institución, con relación á los inmuebles, el papel » que los de empadronamientos con relación al estado civil de las per- » sonas, y empleando, por último, para llevar la contabilidad de la pro- » piedad. la conservación, servicio análogo al de Registro Civil.

Sin entrar á detallar las operaciones del catastro — que, por otra parte, no incumbe á este trabajo — hemos dejado ver en precedentes capítulos que sólo aquél sería, el mejor medio científico á efectuarse para denotar la existencia de la tierra fiscal y de la particular, estableciendo la perecuación del impuesto, y que á más ayudado por un registro de la propiedad, formulado en consonancia con el modo especial de ser de nuestra legislación agraria, nos daría la solución del saneamiento de la titulación y la de no poder ser la contribución inmobiliaria jamás defraudada.

118. Entre nosotros la primera vez que se habló de

«Y si del primer extremo de nuestra tesis resulta lógicamente la necesidad de tan beneficiosa obra, se evidencia hasta no admitir género alguno de controversia, si tomamos en consideración el segundo. Para nadie es un misterio el precario estado de nuestra propiedad inmueble. La falta de títulos en muchos casos, su inexactitud en otros, la indeterminación de las parcelas, falta con frecuencia hasta de una linde, la incuria de unos, el excesivo aprovechamiento de otros, la mala fe y el dolo revelándose casi siempre, son causa permanente de innumerables litigios, de la ruina de muchas familias y del encumbramiento de otras, sin otro trabajo que el de emplear su mala fe y valerse de circunstancias que la parte contraria tal vez no pudo evitar».

La precedente transcripción se aclara aun más para justificar la necesidad del catastro, con los siguientes conceptos que tomamos del prólogo de la obra de Modet y Riglos: «Ensayo sobre el establecimiento y la conservación del catastro en España»:

«Todo el mundo esta conforme en que sin un buen catastro no puede el Estado obtener los rendimientos que en justicia le corresponden; ni hacer un reparto equitativo del impuesto; ni acabar con la inmoralidad que resulta de que el pescador furtivo trabaje con provecho propio en este río revuelto; ni dar á la propiedad inmueble estabilidad en sus límites y garantías para su movimiento; ni saber hasta qué punto se han hecho detentaciones á título de compra; ni conocer lo que es todavía de su propiedad; ni poner coto al sinnúmero de pleitos y rencillas que la inseguridad de los límites origina; ni fijar ese *poco más ó menos* que suena en todas las escrituras, comprendiendo á veces un 200 por 100 de la cosa escriturada; ni hacer una división territorial basada en lo que á cada pueblo corresponde; ni nada, en fin, de cuanto á primera vista se echa de menos en esta parte de la Administración: todo el mundo está conforme en todo esto; *pero....*»

Catastro, fué bajo la administración de Rivera y al reglamentar por decreto de Diciembre 19 de 1831, las atribuciones de la Comisión Topográfica creada por decreto del día 13 del mismo mes y año.

En aquel decreto, se cometía á la Comisión por el artículo 1.° «Reunir todos los datos para la formación de la Carta Topográfica de la República elevando al Gobierno un proyecto de decreto para la incorporación de todos los documentos de esta especie pertenecientes al Estado ó á particulares; y formar con ellos el depósito gráfico que ha de servir de base á los trabajos de la gran Carta».

Como se ve por el artículo transcrito y por las demás atribuciones confiadas á la Comisión Topográfica, la idea que se tuvo fué la de practicar el catastro total y parcial de la República.

En la administración de Giró, se dispuso por ley de Julio 9 de 1852 «la mensura general del territorio de la República, — conforme á los títulos legítimos» presentados por los propietarios y á los efectos de conocer las tierras fiscales, — cuya enajenación quedaba prohibida por afectarse ellas «á la amortización de la deuda general del Estado».

Esa mensura general, que por sus proporciones se convertía en *catastro*, no tenía ningún fin más que el de conocer la tierra fiscal, como la misma ley lo daba á entender al disponer aquella, y fué nuevamente ordenada por el decreto-ley de Enero 15 de 1867, en sus artículos 5.° y 6.°, al decir que se procedería por secciones á realizarla, «proporcionándose dentro ó fuera del país el personal facultativo y los instrumentos necesarios para poder practicarla y siendo las propiedades particulares al mismo tiempo deslindadas con arre-

glo á los títulos que presentaran los propietarios; quedando sólidamente garantidas por el sistema de amojonamiento que para entonces se adoptare».

Felizmense para el país el catastro no llego á efectuarse en ninguna de las épocas citadas; pues no habiéndose dispuesto en las leyes para el efecto propuestas, sino un objeto de *medición*, esto es, de conocer el monto de la propiedad particular y la de la fiscal, sin combinar las bases racionales del saneamiento de los títulos, ni las del modo como debía encararse el problema económico del impuesto territorial, etc.,—fácilmente se concibe como aquellas tentativas carecían en absoluto del apoyo de principios científicos; y si á estos inconvenientes agregamos el estado de convulsión política en que la República se hallaba en las veces en que su catastro se quiso practicar—motivo para hacer sufrir á la propiedad el desconocimiento de su inviolabilidad constitucional, etc.,—creemos bastante justificado el haber dicho que *felizmente* aquellas operaciones de catastro no tuvieron lugar.

119. Después de las tentativas citadas para practicar la operación catastral de la República, otras proyectadas por particulares podríamos anotar; pero adoleciendo unos ú otros proyectos de comprender en sus desarrollos todas las fases científicas y económicas que, á nuestro entender, debe de revistir el catastro, desistimos de considerarlos; sin embargo una excepción haremos, y es con relación al «Proyecto de Catastro Geométrico y Parcelario», que el doctor Costa presentó al Senado en Julio de 1892 (58).

(58) Los ilustrados compatriotas señores Eugenio Legrand, Antonio R. Benvenuto y Melitón González, han expuesto sus opiniones acerca de los procedimientos más racionales y científicos para practicar el catas-



El proyecto del doctor Costa, notable por más de un concepto, encierra tres grandes inconvenientes por los cuales es de desear no fuera transformado en ley. Los inconvenientes son: 1.° el de no existir aún la ley territorial — condición *sine qua non* para que el catastro tenga su base legal; 2.° el de permitir su realización por una empresa particular, y 3.° el de no afrontar resueltamente el sistema ó procedimiento que ha de sustituir á tanta diversidad de títulos, con un solo *tipo* que permita á la *tierra*, como cualquiera otra propiedad, su transferencia con suma facilidad, aumentando por lo consiguiente las transacciones y la valorización de ella.

Con respecto al primer inconveniente, decíamos en un artículo publicado en *La Razón* (59) al aparecer el proyecto del doctor Costa:

« La primera cuestión, que entre nosotros presenta el » arreglo de la propiedad territorial — atento al mare- » mágnum de leyes que se han dictado sobre tierras fis- » cales — es esta:

« ¿Debe preceder ó suceder al catastro la ley sobre » tierras de que nos habla el artículo 1155 (60) del Có- » digo Civil, ó es indiferente que ella se formule con- » juntamente con aquél?

« Punto este de trascendental importancia, en consi- » deración al gran número de poseedores de tierras del » Fisco, y cuyos derechos son tan diversos como la » multitud de leyes al respecto existentes.

« Quizás nuestro país sea el primero, sino el único » en el continente americano, que tenga la legislación

tro, en varios artículos publicados en *El Siglo* (meses de Junio y Julio de 1895).

(59) Correspondiente al día 6 de Julio de 1892 — edición de la tarde.

(60) Hoy 1168.

» agraria más intrincada, debido á causas que no in-
» cumben al objeto de este artículo el traer á colación:
» pero sean las causas que fueren, el hecho real, es que
» en virtud de tantas disposiciones legislativas, etc., se
» han constituído infinidad de hogares en tierras fisca-
» les, y al amparo más ó menos legal de ellas, y á los
» cuales se llevaría la alarma, si se pretendiese de la
» noche á la mañana efectuar el catastro, sin antes dic-
» tar la tan esperada ley que viniese á fijar los dere-
» chos de los actuales poseedores, los cuales se creen
» asistidos de prerrogativas tan varias y encontradas,
» que esa ley—inspirada en los más altos propósitos
» de justicia y equidad—estudiada minuciosamente,
» previendo todas y cada una de las disposiciones le-
» gales existentes, debe dar la solución que más en
» armonía esté con nuestras costumbres agrarias y con
» las circunstancias de los distintos orígenes de pose-
» sión fiscal.

« El catastro no puede efectuarse sin tener una base
» legal, que es la ley de tierras, pues el objeto primor-
» dial de aquél, es el hacer práctica las disposiciones
» de éstas. Sin ley de tierras, se ha dicho, no hay ca-
» tastro, no pudiéndose concebir operaciones de tal
» naturaleza, sin prever todos y cada uno de los con-
» flictos que, necesariamente, se producen, al hallarse
» el interés ó derecho del poseedor, en contraposición
» al interés ó derecho del Fisco».

Respecto al segundo inconveniente apuntado al proyecto del doctor Costa, decíamos en el mismo artículo:

« Es sabido que toda empresa particular, el fin que
» va buscando, es el lucro, y este no puede ser el único
» objeto en la formación de un catastro parcelario,
» en el cual muchas veces hay que subordinar el in-

» terés á la equidad, para hallar la debida armonía en » el arreglo territorial.» Y calculando las utilidades que á la empresa le reportaría al hacerse cargo del catastro, decíamos:

« ¿No sería mejor que esa utilidad la viniera á percibir el Estado?

» No es que creamos que una empresa al abordar una » operación catastral, no deba de tener utilidades, nó, » sólo queremos establecer que cuando el único incen- » tivo llevado es el lucro, se corre el peligro de expo- » nerse el Fisco á litigios, pues la empresa particular » nunca se conforma con la ganancia calculada, sino » que en su afán de lucrar ve tierras fiscales en todas » partes;—entre nosotros basta citar el catastro del » departamento de Canelones, cedido á particulares, » para demostrar la lógica de lo aseverado y desear sea » el Estado el único que efectúe la operación».

En cuanto al tercer inconveniente apuntado al proyecto del doctor Costa, de no afrontar resueltamente un sistema de registro de propiedad para producir el saneamiento de su titulación, puede considerarse como de primordial importancia; pues como ya lo hemos expresado varias veces, no es concebible la realización de un catastro sin tener en cuenta todas y cada una de sus soluciones.

120. Por lo hasta aquí dicho, se habrá comprendido que somos partidarios del catastro con una base legal; de lo cual se deduce su aceptación, después de tener una ley de tierras.

Sin entrar á especificar las operaciones de un catastro—por no ser de la índole de este trabajo el hacerlo—sólo diremos que su ejecución debe efectuarse exclusivamente por el Estado, y por las razones expuestas,

« quien á más no debe perseguir únicamente el lucro, pues la verdadera utilidad para el país, está en el incremento que tomarán las rentas públicas al entrar en el juego regular del impuesto las tierras fiscales, y á la vez en el aumento de población, que trae consigo la subdivisión de la propiedad de la cual es corolario el nacimiento de nuevas industrias ».

No hay necesidad para practicar tan magna operación de buscar ningún elemento fuera del país.

En éste se encuentra el personal competente é instrumentos necesarios para su realización; lo único exigido en tanto no llegue ese día es « el ir preparando las bases sobre las cuales se ha de asentar el catastro, y para ello lo primero que se impone, es el evitar la merma que año trás año se viene operando en las tierras fiscales ».

Esto que decíamos hace años es hoy en nosotros profunda convicción, y después de haber estudiado con más detención nuestro problema agrario. Es necesario convencerse que la desaparición de nuestras tierras fiscales por su malbaratación actual, hará desaparecer uno de los medios con que se puede contar para la realización del catastro ó sea para arreglar sobre bases ciertas y científicas nuestra propiedad territorial.

Al desear nosotros la inmovilidad de la tierra fiscal, lo hacemos inspirándonos en el famoso décreto de 17 de Abril de 1822 de la Provincia de Buenos Aires, que al prohibir la venta de aquélla, preparó las bases para la aplicación del sistema enfitéutico del gran Rivadavia.

« Hagamos lo mismo nosotros, empecemos por pro-
» hibir las enajenaciones de las tierras fiscales para así
» tener los medios de ejecución el día que se quiera

» realizar el catastro, y sigamos con la confección de
» la tan ansiada ley de tierras, para después, y cuando
» nos sea posible, poner manos á la trascendental ope-
» ración catastral de nuestro territorio, en la seguridad
» de no llevar alarmas á los hogares de la campaña, á
» la vez que de marchar á un triunfo financiero y de
» cortar el nudo gordiano de nuestra embrollada titu-
» lación » (61).

El prohibir la enajenación de las tierras fiscales, traería como consecuencia el solucionar la amortización de los títulos á ubicar; la cual fácilmente se efectuaría á la puja, atento á su depreciación.

121. Uno de los inconvenientes encontrados á la realización del catastro de nuestro país, —por sus no partidarios—es la duración, y para demostrar que ésta sería mucha, ocasionando grandes gastos, recurren á presentarnos *como ejemplos*, el catastro de Francia que duró 43 años, —el de Bélgica 36 años, —el de Baviera 48, etc.; pero los que á tales ejemplos han acudido para demostrar la impracticabilidad de la operación en la República, olvidan que en aquellos países las operaciones catastrales tuvieron sus interrupciones, las cuales ocasionaban al comenzarse inmensa labor para rehacer lo ya hecho y que á más el número de propiedades en ellos—con sus pequeñas extensiones dificultando las operaciones—están en tal relación con las nuestras, que ni casi comparación hay. Así Francia con un poco más del doble de nuestra superficie, comparada con nuestro territorio en cuanto al número de propiedades, resulta que no tenemos ni el *uno por ciento* de las que ella posee!!

(61) Artículo citado.

¡¡Y se pretende establecer comparaciones entre nuestro país, formado puede decirse ayer, y naciones antiguas de Europa!!

Todo es por la manía de algunos de seguir al pie de la letra lo dicho por Leroy Beaulieu, Jourdan, etc., y admitirlo sin discusión, *porque sí*, porque lo dicen los grandes maestros de la economía!, y los cuales olvidan que cada país tiene su fisonomía propia, siendo muchas veces lo bueno para un país, malo para otro, y que antes de aplicar ningún principio ó ejemplo, debe ante todo atenderse si la localidad por su idiosincracia, etc., es factible de recibirlo (62).

Entre las personas competentes—y que no han precisado consultar á Block, Leroy Beaulieu y demás autores para saber el tiempo necesario para la ejecución del catastro, por basar sus cálculos en *observaciones locales*, —es opinión de ser su duración á lo sumo de cinco años, necesitándose de 2 á 3 millones de pesos para costear todos los gastos de operaciones geodésicas, colocación de marcos, operaciones topográficas de parcelas, levantamientos de cartas geográficas y de planos parcelarios, instalaciones de la Oficina Catastral y de la de Registro, etc. (63).

(62) El doctor Costa que en su «Proyecto de Banco Fundario» consideraba el catastro de nuestro país como *absolutamente quimérico*, lo consideraba poco después en su «Proyecto de Catastro», *fácilmente realizable*.

(63) No se puede establecer comparaciones entre lo que costaría el catastro en nuestro país con lo gastado para realizar tal operación en otros países. La última obra publicada sobre catastro, es la de Torres Muños «Catastro general parcelario y mapa topográfico» y en ella se dan las cifras por hectárea del coste en varios países. Pero como dice el mismo autor, los precios varían según las clases de operaciones, pericia de los ejecutores, calidad de terreno, etc., de ahí no ser posible dar bases: la única es el estudio local. ¿Cómo establecer comparaciones con países en que está tan dividida la propiedad, que hay lotes que alcanzan á un paso en cuadro? ¿En donde el *amillaramiento* tiene que ser

Ya hemos dejado entrever en líneas anteriores, cómo era de absoluta necesidad para completar los bienes inmensos que reportaría á la propiedad territorial el catastro, el adicionarle un sistema de registro de títulos, que produciendo su saneamiento, viniese á colocarla en los estados de ***seguridad*, *de facilidad en la transmisión y de consiguiente valorización*.**

El modelo para un registro que llenara tales fines, creemos sería el del *Sistema Torrens*, el cual exponemos en el capítulo siguiente.

prolijísimo para comprender todos los cultivos, en razón de los impuestos? No, no es posible salir con ejemplos de la vieja Europa para establecer cálculo de coste en la República, so pena de exponerse el que se acoja á ellos á desconocérsele el discernimiento!....

En un trabajo publicado por el agrimensor D. Francisco J. Ros (año 1888), con el título «Primeras líneas de un ensayo sobre el arreglo de nuestra propiedad territorial», se hacen los cálculos sobre el costo del catastro de la República, fijándose la suma total en $ 1.119,820 (páginas 176 y siguientes).

CAPÍTULO II

El sistema Torrens

SUMARIO: — 122. El sistema Torrens; su creación y desenvolvimiento. — 123. Exposición. — 124. Inconvenientes que salva. — 125. El sistema Torrens en el Brasil y la legislación hipotecaria de Alemania. — 126. Oposiciones que se han hecho al sistema. — 127. Los grandes opositores á la implantación de la ley Torrens. — 128. Cómo la inscripción se ha hecho y puede hacerse obligatoria. — 129. Resumen.

122. El sistema Torrens — así llamado por haberse combinado por el diputado sir Robert Torrens en la Australia Meridional al inaugurarse el gobierno parlamentario en 1856 — fué erigido en ley el 27 de Enero de 1858 y puesto en ejecución el 2 de Julio del mismo año, bajo el nombre de *Registration of title.* Modificado por ley de 7 de Agosto de 1861, tomó el sistema también el nombre de « *Real property act of 1861* » y fué puesto en ejecución en este año en la colonia de Queensland, y en el siguiente en Victoria y Nueva Gales, y doce años después en la Australia Occidental. Fuera de esta, ya el sistema se había arraigado en Tasmania en 1863, y Nueva Islanda y Colombia Inglesa en 1870. Más tarde el sistema se extendió á las islas de Fidji (1877), al estado de Jowa de la Confederación Americana, y al Canadá, en la provincia de Ontario, en

donde la Legislatura resolvió en 1885, aplicarlo á la ciudad de Toronto y al condado de York.

« Al justificar esa medida en la antigua posesión » británica, declaró el primer ministro, que el pensa- » miento del gabinete era hacer la transferencia de la » tierra, tan simple como la del papel bancario, y el » título del poseedor tan firme, tan exento de riesgos » y tropiezos, como el del accionista de un estableci- » miento de crédito, respecto á las acciones de que es » dueño » [64].

La propaganda hecha por el ilustre economista Ives Guyot para que la Francia adoptara el sistema, hizo que en Túnez éste se convirtiera en ley el 5 de Julio de 1885; haciéndose trabajos actualmente en Argelia para poner la propiedad territorial al amparo de la «*Real property act of 1861*».

En Inglaterra treinta años hace, que distinguidos publicistas pugnan por introducir el sistema Torrens, habiéndose creado para hacer trabajos en tal sentido, una sociedad donominada: *Society for promoting the amendment of the law* y la cual ha logrado introducir algunas disposiciones del sistema en leyes agrarias del Reino Unido, en los años 1875, 1881 y 1882.

123. ¿Cuáles son los preceptos del tal sistema que hà logrado por su sencillez, ser preconizado por los grandes estadistas modernos?

Vamos en resumen á exponer los principales fundamentos de la «*Real property act of 1861*».

1.° Todo individuo que desea colocar su propiedad al amparo del acta de Torrens, se dirige al Registro te-

(64) Relatorio apresentado ao Chefe do Governo Provisorio da Republica dos Estados Unidos do Brazil en janeiro de 1891, pelo General Ruy Barbosa, Ministro e Secretario de Estado dos Negocios da Fazenda.

rritorial (oficina) á cargo de un jefe (registrador) y de un abogado,—solicitando la inscripción del título y haciendo mención en la solicitud de sus derechos sobre ella, así como de los derechos reales que puedan tener otras personas, especificando los nombres de los linderos, dirección, etc.; en una palabra: describe en la solicitud todos aquellos antecedentes que digan ó tengan relación con la situación jurídica y ubicación del inmueble.

A la solicitud se acompaña un plano levantado de acuerdo con escalas fijadas por la ley, en relación á la extensión de la propiedad, y por un agrimensor patentado.

Si al presentarse la solicitud, se considera necesario por el jefe del Registro, el acreditarse por más datos los derechos que pretende tener ó tiene el presentado al hacer la inscripción, puede exigirlos y hasta recibir el juramento del solicitante sobre la evidencia de lo encerrado por la petición.

Pasados todos estos antecedentes al abogado, éste dictamina. En caso de considerarse el título incompleto, ó de gravar á la propiedad derechos reales no extinguidos, ó que hay otros interesados en ella que no han presentado su conformidad á la inscripción, etc., puede rechazar la solicitud, ó bien mandar publicarla por edictos desde dos meses á tres años y á intervalos periódicos, en los cuales se hace saber aquella; y con el objeto que todo interesado tenga conocimiento para oponerse á la inscripción. Rechazada la petición le queda al solicitante el recurso de ir en apelación al Tribunal.

Si el abogado considera que el inmueble pertenece realmente al solicitante no hallándose gravado con

ningún derecho real, ó estándolo los interesados en esos derechos han prestado su asentimiento para la inscripción, ordena entonces la publicación de la solicitud por un plazo no menor de un mes ni mayor de un año, pasado el cual sin producirse oposición, se pone el inmueble bajo el amparo de la ley.

La oposición á la inscripción se notifica al solicitante, con lo cual se inhibe á la Oficina del registro de entender en la inscripción, hasta tanto el Tribunal á quien se somete aquella, se pronuncia por esta. La prescripción de la oposición tiene lugar á los tres meses de interpuesta, no justificando el opositor que ya ha comparecido ante el Tribunal competente, á deducir el reconocimiento de su derecho.

No producida oposición—ó aunque producida fuere desechada por el Tribunal—se procede por el jefe del registro á timbrar, sellar—para archivar—todo lo concerniente á la solicitud de la inscripción; á menos que esos actos no sean relativos á otras propiedades al mismo tiempo,—en cuyo caso se escribe un memorándum al margen de la parte de los actos concernientes al inmueble admitido al régimen de la ley, antes de entregarlos al propietario; entregándosele al mismo tiempo un *certificado de título*, y en ambos casos.

2.° El *certificado de título*, acredita el carácter de propietario del solicitante, y se extiende de acuerdo con el plano y especificando todas las cargas que pesan sobre el inmueble; asentándose su expedición en un libro-registro llamada *Matriz* y por artículos distintos. El *certificado* hace plena fe en juicio y prueba los derechos mencionados en favor de la persona á quien se ha entregado.

3.° La inscripción de un inmueble por primera vez

—ó las sucesivas por su transferencia, á causa de testamento ó ab-intestato—se halla sujeta á un impuesto, casi insignificante, destinado á formar un fondo de reserva para indemnizar á aquellas personas que, á consecuencia de la inscripción, se ven privadas de un derecho; en caso de insuficiencia del fondo de reserva, la indemnización se satisface con dineros públicos.

4.° Desde el momento de registrarse un inmueble, todos los derechos y cargas especificados en el registro, se consideran subsistentes cualesquiera sean los derechos que basados en títulos ú otros documentos aparezcan en poder de interesados en el inmueble; debiéndose hacer constar toda anotación en el registro, en el *certificado de título.*

5.° Para vender ó hipotecar un inmueble registrado, basta al vendedor firmar un memorándum conteniendo la copia del *certificado de título*, especificando cargas, etc, que pesan sobre el inmueble, ó adjuntando el certificado si lo transferido es la plena propiedad y dirigido al jefe del registro. Este expide al comprador un nuevo *certificado de título*, basado en el primitivo y en el memorándum.

6.° En el caso de arrendamiento, el propietario tiene que redactar el contrato en consonancia al *certificado de título*, ó sea refiriéndose á él.

Los arredamientos posteriores á la inscripción de una hipoteca ó cualquiera otra carga, no son válidos respecto al acreedor, sino cuando éste presta su conformidad antes de la inscripción.

7.° Para transferir ó hacer cesión de un crédito hipotecario, basta con efectuar su endoso al dorso del certificado y hacer la inscripción en el registro.

8.° Las oposiciones á la inscripción de cualquier acto,

se resuelven de la misma manera, que cuando se trata de la inscripción primitiva.

9.º El nombramiento de procurador, etc., para vender, arrendar, etc., es necesario inscribirlo en el registro para surtir sus efectos.

10.º Contra el propietario de un inmueble hipotecado, no es admisible demanda reivindicatoria; la presentación del *certificado de título* impide todo litigio.

11.º De lo expuesto en el número anterior se exceptúan los siguientes casos: cuando el acreedor pide la ejecución de su deudor; cuando el arrendador pide la expulsión del arrendatario; cuando la reivindicación se dirige contra el supuesto propietario inscripto por fraude ó contra sus causahabientes, exceptuados los compradores y acreedores hipotecarios de buena fe; cuando la reivindicación proviene de un error de límites ó se promueve por un propietario que posee un certificado de título anterior y debidamente registrado.

12.º A toda persona que se le prive de un inmueble ó de un derecho real, por fraude, error ú omisión en el certificado de título ó en el registro matriz, le queda una acción de daños y perjuicios contra el que ha aprovechado del fraude ó del error; prescribiéndose dicha acción si se dejan pasar seis años desde el despojo,— no corriendo para los incapaces el término, sino desde el día en que cesa la incapacidad.

Lo expuesto no comprende al comprador ó acreedor hipotecario de buena fe, aun cuando se pruebe que su vendedor ó deudor ó sus causantes hayan cometido fraude en la inscripción ó háyase padecido error en los límites.

Por muerte, ausencia ó quiebra del demandado, la acción puede dirigirse contra el jefe del registro para

que la indemnización se pague del fondo de reserva ó seguro.

13.° Cualquiera persona que cometiese fraude para hacer constar en el registro matriz inexactitudes con respecto á su título ó de otra persona, ó que hiciese anotaciones registradas en el certificado de título, etc., será declarada culpable de felonía y como tal condenada á prisión que no podrá exceder de cuatro años (parte de ella sería en celda) (65).

Tal es el resumen general que puede hacerse del sistema conocido por de Torrens y modificado por la *Real Property act of 1861.* En sus 144 artículos se hallan salvadas de una manera notable cuanta objeción pudiera hacérsele; basándose toda la economía del sistema, según Dain, en los siguientes principios:

1.° Organización de un procedimiento de saneamiento destinado á precisar la propiedad, á deslindarla y á fijar de una manera irrevocable, para con todos, los derechos del propietario, autenticándolos en un título público.

2.° Creación de un sistema de publicidad hipotecaria, adecuado á patentizar exactamente la condición jurídica del inmueble, los derechos reales y cargas que lo gravan.

3.° Movilización de la propiedad territorial, mediante un conjunto de medios destinados á asegurar la transmisión rápida de los inmuebles, la constitución fácil de las hipotecas y su cesión por vía de endoso (66).

(65) Alfred Dain. Le Système Torrens—De son aplication en Tunisie et en Algérie.—La propiedad territorial y el sistema Torrens, por el doctor Eduardo Acevedo—artículo publicado en los «Anales de la Universidad». Tomo II. Entrega III.

(66) Dain. Ob. cit. pág. 11.

124. Por lo hasta aquí dicho del sistema Torrens, se observa la gran facilidad del saneamiento de los títulos, sustituyendo á tantas fojas, «un papel apergaminado con la fotografía del fundo, que se transmite con la misma facilidad, que cualquier papel de crédito ó título de Deuda».

En cuanto á las ventas, arrendamientos, etc., se ve la suma facilidad y seguridad con que se efectúan ahorrando gastos de abogados y escribanos con el examen de títulos y expedición de escrituras, con más los de los registros actuales, que nunca garantirán el saneamiento general de un inmueble.

Las acciones reivindicatorias, tan comunes entre nosotros, así como todas aquellas que proceden de particiones por exclusión de coherederos, etc., no puede decirse que no tendrían lugar (con absoluta certeza) por el examen de los títulos, expedientes testamentarios, etc., concernientes á un inmueble que se trata de comprar ó de hipotecar, hoy día.

Podrá el abogado ó escribano dictaminar sobre todos los antecedentes á la vista; pero no *asegurar* ser éstos los que darán á su opinión profesional el *carácter* de axioma, pues la deficiencia de nuestros registros de la propiedad, no pueden demarcar con precisión y en un momento dado, la condición jurídica del inmueble.

« Al día siguiente de extendida la escritura de venta » ó de hipoteca, puede surgir y surge con frecuencia, » un coheredero que fué excluído en la partición de » bienes, ó los representantes ó herederos de un inca- » paz, que ocultó su incapacidad en el acto del con- » trato, ó cualquier interesado que tiene mejor título » sobre la propiedad ó que fué despojado de ella ó que

» adquirió ciertos derechos reales que no se hicieron » conocer al desgraciado comprador.

» Si la acción triunfa, el comprador del terreno y el » acreedor hipotecario habrán perdido su dinero, salvo » el recurso personal muy problemático, contra el ven- » dedor ó deudor hipotecario; y si es el comprador » quien triunfa, los honorarios y gastos del Juzgado se » elevan siempre á cifras importantes, que gravan al » vencedor por efecto de la insolvencia ó mala fé de » los que deberían cargar con ellos.

» No terminan ahí los peligros para el que ha adqui- » rido con el mejor y más saneado de los títulos.

» Aún después de tomar la posesión y creerse el » comprador al abrigo de toda acción, se intrusa un in- » dividuo en el campo ó en la finca comprada y no hay » posibilidad de echarle instantáneamente, sino des- » pués de un pleito dispendioso, y que á pesar de su » carácter breve y sumario, siempre hay medios de alar- » garlo por varios años. Y si el propietario se ha des- » cuidado durante un año, ya el intruso le gana la » posesión y el pleito se complica y se hace mucho » más largo y costoso, á poco que se maneje hábil- » mente la chicana y se cuente con la morosidad del » procedimiento y falta de energía en los jueces y tri- » bunales » [67].

Un sistema como el de Torrens, que soluciona todos los inconvenientes tendientes á desvalorizar la propiedad territorial y que hace á ésta fácilmente transmisible, bien puede, sin exageración, calificarse de notable.

125. Al adoptar el sistema se pueden introducir modificaciones, que, sin variar sus fundamentos, lo haga

(67) E. Acevedo. artículo citado.

adaptable á la legislación del país que quiera tomarlo como modelo de arreglo de su propiedad territorial. Es lo que ha sucedido con el Brasil, al establecer el registro y transmisión de inmuebles por el sistema Torrens.

El decreto N. 451 B. de 31 de Mayo de 1890 al adoptarlo, le ha introducido aquellas variaciones más en armonía con su *modo de ser* agrario, y que han dado por resultado el poderse señalar el sistema empleado por aquel país como uno de los buenos antecedentes á tenerse en cuenta, el día que se quiera emprender con resolución nuestro arreglo territorial.

Al decreto referido, se le ha adicionado el reglamento formulado con fecha 5 de Noviembre de 1890 (N. 955 A.), el cual completándolo en los detalles, acusa la alta inteligencia de las personas que colaboraron en su formación [68].

Sólo la legislación hipotecaria de Alemania, ha adelantado al sistema Torrens, al respecto.

La creación del sistema de bonos ó cédulas hipotecarias de 1872, y que en la ciudad de Bremen es particularmente en donde ha adquirido su mayor organización, consiste, segun Dain, en lo siguiente:

Todo propietario puede convertir el valor venal de su inmueble en bonos hipotecarios, que lo representan y se transmiten por vía de endoso. Al efecto, no tiene sino dirigirse á la oficina de Registro Territorial y solicitar, por ejemplo, si la propiedad vale $ 50.000, 5 bonos de $ 10.000, «estos títulos se inscriben en el registro

(68) Constituição da republica dos Estados Unidos do Brazil, acompanhada das leis organicas publicadas desde el 15 de Novembro de 1889. Uno de los mejores trabajos que conocemos sobre el comentario de la ley Torrens en el Brasil, es el debido al abogado Rodrigo Octavio: «Divisão e Demarcação de Terras Particulares.»

con un número de orden que establece su rango de prioridad [69]; conteniendo todas las menciones suficientes para hacer conocer la individualidad del inmueble, su situación jurídica, los derechos reales que lo gravan y en general todas las indicaciones necesarias para apreciar el valor de la prenda puesta en circulación».

Si el propietario quiere hacer una hipoteca, endosa uno ó varios de sus bonos; siendo la garantía que recibe el acreedor completa, por cuanto no devolviéndose todos los bonos la hipoteca queda vinculada al inmueble y por lo consiguiente inscripta.

«Las ventajas de esa combinación son tales, que, en la ciudad de Bremen los propietarios realizan en bonos toda su fortuna inmobiliaria, de manera á tener siempre crédito disponible [70]».

Excusamos entrar en mayores detalles del mecanismo del sistema Torrens; pues al hacerlo nos extenderíamos en consideraciones extrañas al objeto de este estudio. Basta para éste el haber hecho constar la existencia de un sistema que permite el saneamiento perfecto y científico de la propiedad territorial.

126. La ley Torrens tiene sus opositores que la presentan como impracticable, y cuyos argumentos para aconsejar la no adopción, los basan en los siguientes fundamentos:

1.° Que no es posible implantar el sistema en países que tienen una titulación antigua; pues los inconvenientes aparejados á cada propietario al efectuar una liquidación laboriosa del estado de su inmueble, no se compensa con su registro por la ley.

(69) Cuyo orden se sigue en caso de ejecución.
(70) Dain. Ob. cit. pág. 70.

2.° Que el hecho de ser el Estado garante de las indemnizaciones á pagarse á terceros perjudicados por el registro, puede ser inminentemente ruinoso para aquél, por no bastar en algunos casos el fondo de seguro para satisfacer á aquéllos.

3.° Que las rentas públicas disminuirían al reducir el sistema el expendio del papel sellado.

Tales son las principales razones aducidas por los opositores á la ley de Torrens, y que como vamos á ver carecen en absoluto de fuerza para poderse considerar *argumentos* contra el sistema.

Si hay países que necesitan reformar su titulación, saneando la propiedad, son precisamente los que tienen como origen de ella, épocas remotas; ¿pues no se consigue con la reforma facilitar la transmisión de la propiedad territorial, como resultado de la seguridad basada en su perfecta condición jurídica? Al lado de estas grandes ventajas, ¿qué significación puede tener el mal atribuído á la liquidación?

En Inglaterra, la resistencia levantada en 1879 cuando se trató de introducir francamente el sistema, provino de que el argumento hecho por los opositores, fué precisaménte lo del enmarañamiento de la propiedad; sin embargo, segun Torrens, en Australia al implantarse el sistema había títulos que ofrecían complejidades y misterios á la par del más enmarañado de aquel país, y que reconocían por causa los descuidos en antiguos contratos y la frecuencia de las enajenaciones en los inmuebles como país nuevo. Y no se dirá que en Australia el sistema, no obstante de ser facultativo, no ha dado óptimos resultados. La gran mayoría de las propiedades están registradas pudiéndose asegurar, segun Blyth, que sobre mil transacciones, se encontrará

sólo una no acogida á la *real property act de 1861.* Siendo tanta la confianza inspirada por el registro, que nadie quiere comprar, hipotecar, etc., sino se coloca el inmueble al amparo de la ley Torrens.

En cuanto al segundo inconveniente, de haber el peligro para el Estado de sufrir grandes perjuicios por indemnizaciones, la práctica ha demostrado todo lo contrario.

Así, según Fortescue [71], resulta que:

En la *Australia Meridional* con 22 años de ley Torrens, aparece sobre un fondo de £ 40.000, una indemnización de 80.

En la *Tasmania* con 18 años de registro y un fondo de £ 3.600, no aparece *ninguna* indemnización.

En *Victoria* con 18 años de registro y un fondo de £ 61.000, se indemnizaron 924.

En *Nueva Gales Meridional*, 18 años de registro y *ninguna* indemnización, sobre un fondo de £ 38.000.

Apareciendo en el registro títulos, cuyo origen remonta á 1795.

En *Nueva Zelandia* con casi 10 años de adopción del sistema, no aparece ninguna indemnización sobre un fondo de £ 20.500.

En *Australia Occidental*, 5 años de registro y ninguna indemnización.

En *Queensland* en 18 años y medio de registro, se pagó sobre un fondo de £ 11.000, una indemnización de £ 1.500.

Total: se pagaron sobre un fondo de £ 180.100, tres indemnizaciones por un total de £ 2.504.

En presencia de tales datos, es excusado entrar en

(71) Citado por Ruy Barbosa. Relatorio cit.

más consideraciones para demostrar el gran error de los que creen ruinoso para el Estado la adopción del sistema.

Respecto al tercer inconveniente de la diminución en la venta del papel sellado (72), diremos que lo consideramos hasta ridículo como *argumento*. En efecto; poco importa ante la mejora de la propiedad territorial el disminuir la renta pública en algunos miles de pesos que, por otra parte, como dice Salvá, se compensaría con el aumento de otros rendimientos provenientes de las enajenaciones de los inmuebles.

El admitir el criterio de que toda mejora al traer momentáneamente disminución de renta pública debe rechazarse, conduciría á esto: el progreso causa la ruina del erario público!

¿Puede caber tal aberración en algún espíritu?

127. La mayor oposición al sistema Torrens—siempre que se ha implantado ó tratado de implantar en algún país—ha partido, en su mayoría, de los abogagados, procuradores y escribanos, al ver que con la adopción de aquel sistema para regular la propiedad territorial, desaparecerían las reivindicaciones, acciones posesorias, escrituras de venta, hipoteca, etc., y por tanto han creído sus intereses amenazados, poniendo el grito en el cielo.

Esa oposición observada por Ives Guyot en Australia, cuando Torrens propuso su sistema, tuvo lugar igualmente en Inglaterra en 1879, y últimamente en el Brasil al presentarse el decreto n. 451 B. de 31 de Mayo de 1890.

Tales oposiciones, como se comprende, no pueden

(72) Salvá. Tratado de Economía Política. V. II pág. 186.

tenerse en cuenta; pues cuando ellas se basan en el interés personal, deben de desaparecer ante la utilidad general.

Por otra parte, con la adopción del sistema, no desaparecen inmediatamente las utilidades que á los abogados, etc., les produciría á no existir aquél; pues antes de arraigarse tiene lugar una gran actividad judicial, al efectuarse la liquidación de litigios latentes, exámenes de títulos dudosos, etc. Terminada la liquidación, y no teniendo aquellas profesiones tantos atractivos, se abrazarán otros medios de vida, que, como sucedió en Australia, reportarán más utilidad y beneficios para el país, adoptante de la ley de Torrens.

128. Si bien se ha visto que la inscripción es facultativa en la ley Torrens, ha sido tanta la confianza por ésta inspirada, que entre los propietarios se ha hecho obligatoria al efectuar transacciones con sus inmuebles.

Cuando Torrens propuso su sistema, no era su idea de hacer el registro facultativo, sino obligatorio; pero como él importaba una «innovación tan arrojada, tan revolucionaria, no podía hechar raíces, ni siquiera encontrar acogida, antes que la prueba de los ensayos directos demostrase palpablemente su excelencia [78]». Estas fueron las razones porque el sistema se implantó bajo la forma facultativa.

Pero demostrado en la práctica lo maravilloso del mecanismo Torrens, no hay inconveniente para que él se adopte en la forma de registro obligatorio.

Es lo que propuso Ruy Barbosa al proyectar la ley Torrens en el Brasil, de hacer en la capital federal el registro obligatorio.

(78) Ruy Barbosa. Relatorio cit.



129. No es posible considerar aquí la génesis del sistema Torrens, por impedirlo la naturaleza *local* del estudio de nuestra propiedad territorial,—único aspecto que hemos tratado de examinar (74); con la síntesis de lo expuesto sobre su aplicación, mecanismo y resultados científicos del saneamiento de las propiedades inscriptas, basta para dejar perfectamente demostrado que en todo país que lo adopte desaparecerán los defectos de titulaciones, inseguridades en el dominio de los inmuebles, incerteza de garantir siempre éstos como prenda los contratos de préstamos, etc., para dar lugar á la perfecta individualización, facilidad en las transmisiones, etc.; en una palabra, el conocimiento exacto del «*estado civil*» de los inmuebles.

Para hacerse partidario del sistema Torrens, sólo es necesario conocerlo. ¡Tanta es la bondad y fácil aplicabilidad de sus disposiciones!

El proyecto de registro del señor Pereda—formulado por el doctor Eduardo Acevedo—esta basado exclusivamente en el acta Torrens—salvo detalles,—guardando sin embargo con ésta una diferencia esencial: prescinde de la responsabilidad del Estado por las indemnizaciones á satisfacer á los terceros perjudica-

(74) El origen y desarrollo de la movilización de la propiedad inmueble debe buscarse en la época moderna: En Francia, en el sisma Law, los asignados, y el régimen cedular de los decretos de 9 Mesidor, año tercero; en Alemania, en los landschaften, las grandschulds, los handfesten, etc. La notable obra «La Movilización de la propiedad y el acta Torrens», de Gallardo y Martínez, es uno de los buenos trabajos publicados para darnos á conocer los antecentes del sistema Torrens. Igualmente dá sus luces la obra de Félix de Robernier: «De la preuve du droit de propiété en fait d'inmeubles». Ahora para obtener en forma práctica los fundamentos y aplicación del sistema, nada mejor que el ponderado trabajo del Registrar General de Singapore, M. W. E. Maxwell, titulado «Exposé théorique et practique du système Torrens», traducido al francés por M. R. de France de Tersant.

dos por la ley, cuando el fondo de reserva no alcanza á servir á aquellos.

Es indudable que es preferible apartar al Estado de toda responsabilidad — por otra parte, poco probable según los datos publicados en Australia — como lo ha hecho Francia al aplicar el sistema en Túnez; pero en justicia, dentro de nuestra legislación común, si se quiere no producir grandes innovaciones, ¿se puede prescindir de aquella? No nos parece, y á más es conveniente para acreditar más el sistema, que el Estado se responsabilize por las inscripciones. De esta manera los registros son llevados más escrupulosamente (75).

(75) Si el Estado pone á su amparo á los inmuebles — en su condición jurídica, — lógico es que responda por los falsas ó defectuosas «partidas civiles», que expide de ellos. Por analogía podría decirse que los terceros excluídos sufren evicción, y hacerse prescribir, por lo tanto, su acción por el término de cuatro años, á contar desde la fecha de la inscripción del bien. (Nos referimos á los terceros no presentados).



RESUMEN GENERAL

En los capítulos precedentes creemos haber demostrado lo siguiente:

1.° El estado de confusión en nuestra legislación agraria, y como consecuencia su falta de seguridad para garantir derechos; todo lo que exige su saneamiento.

2.° La imposibilidad de determinar á ciencia cierta la extensión de la tierra fiscal — así como la de la superficie de la República por los mapas reputados oficiales, desde que sus proyecciones no son exactas; haciendo observar de paso lo improcedente de autorizar ediciones de cartas hechas por particulares con fines comerciales, y careciendo de los medios científicos; pues aquellas no pueden darnos sino reproducciones de errores cometidos por los mapas primitivos, ó cuando menos otros nuevos (76); de todo lo cual dedujimos, presentando ejemplo, estar todos facultados para proceder empíricamente, avanzando cálculos.

(76) Sólo entre nosotros hay la facilidad de poder cualquier particular emitir mapas de la República, como si realmente los hubieran levantado, titulándose sus autores!



3.° Que todos los medios hasta ahora propuestos—salvo los proyectos de los diputados señores Juan Gil y Setembrino E. Pereda, sobre tierras fiscales y registro de la propiedad, respectivamente—para el saneamiento de la propiedad territorial, no se basan en un estudio científico.

4.° La evidente necesidad de solucionar nuestro problema agrario, para con ello movilizar los inmuebles, á fin de que, garantida la propiedad, entre á desempeñar, como los otros bienes, por su fácil transmisibilidad el verdadero rol de mayor propulsor en el desarrollo de la riqueza nacional.

Para llenar esos fines propusimos en la primera edición de este estudio: *a)* Dar la prometida ley de tierras (art. 1168 del C. Civil), teniendo en cuenta la clase de posesión, número de años, etc.; y *b)* el catastro parcelario de la República, adicionado de un registro de la propiedad, basado en el sistema Torrens, y cuyo registro quedaría—después de realizada aquella operación—como el regulador definitivo de la propiedad inmueble, para acreditar sus transmisiones, etc.

Esas ideas las condensamos en la solución presentada al Congreso Ganadero Agrícola, para llegar al saneamiento de nuestra propiedad territorial, y hoy, después de los años transcurridos, persistimos en su sostenimiento; con la satisfacción de ver—y sin pretender se hayan seguido nuestras ideas—que el proyecto del doctor Gil,—modificándose de acuerdo con el proyecto del doctor Requena y García (XI Legislatura)—y el proyecto de los señores Acevedo-Pereda—con la adición de la indemnización por el Estado—justifican la mayor parte de aquella solución. Sólo falta realizar el

catastro parcelario, para demostrarse que ella no es del todo desacertada [77].

Ya es tiempo de poner término á este trabajo. No pretendemos sea completo, pues habría que escribir más para considerarle bajo otros aspectos administrativos. Pero de cualquier manera creemos haber hecho una obra de recopilación, que puede servir de auxiliar para el saneamiento de nuestra propiedad territorial, el día que francamente los poderes públicos se decidan de una vez á abordar la solución del trascendental problema, al cual tan íntimamente se halla ligado el progreso y crecimiento de la riqueza nacional.

(77) En la primera edición, proponíamos la creación de una «Oficina de Tierras», destinada á la obtención de los datos sobre tierras fiscales, y con el objeto de poder dictar fundadamente una ley de tierras con los antecedentes que se lograrían.

Posteriormente el doctor Angel F. Costa, en su folleto titulado «Solución práctica del arreglo de la propiedad fiscal», adoptó los mismos fundamentos que dimos para aconsejar la creación de la «Oficina de Tierras». Esto sólo lo anotamos para que se vea «la corroboración de ideas», y sin pretender nos hayan sido tomadas, por aquello, según Spencer, de poderse llegar por distintos caminos al mismo fin.

INDICE

Págs.

PRIMERA PARTE

TÍTULO I

EL DESCUBRIMIENTO Y LA CONQUISTA

CAPÍTULO I

EL DESCUBRIMIENTO

CAPÍTULO II

LA CONQUISTA

CAPÍTULO III

LEYES DE INDIAS QUE TENIENDO RELACIÓN CON NUESTRO ESTUDIO DEBEMOS DE TENER PRESENTE

CAPÍTULO IV

DESDE LA FUNDACION DE MONTEVIDEO HASTA EL FIN DE LA DOMINACIÓN ESPAÑOLA

TÍTULO II

DESDE FIN DE LA DOMINACIÓN ESPAÑOLA, HASTA EL 1.º DE MARZO DE 1903

CAPÍTULO I

DESDE FIN DE LA DOMINACIÓN ESPAÑOLA HASTA LA PRIMERA PRESIDENCIA CONSTITUCIONAL DE LA REPÚBLICA

CAPÍTULO II

DESDE LA PRIMERA PRESIDENCIA CONSTITUCIONAL, HASTA EL 1.° DE MARZO DE 1903

SEGUNDA PARTE

TÍTULO I

FORMAS DE COLOCACIÓN DE LA TIERRA FISCAL

CAPÍTULO I

LA DONACIÓN

Págs.

CAPÍTULO II

LA ENFITEUSIS

CAPÍTULO III

EL ARRENDAMIENTO

CAPÍTULO IV

LA VENTA

TÍTULO II

LA PROPIEDAD ANTE LA LEGISLACIÓN AGRARIA

CAPÍTULO I

PLANTA URBANA

CAPÍTULO II

EJIDOS

Sección I

Ejido de Montevideo

Sección II

Ejidos de campaña

CAPÍTULO III

PROPIOS

CAPÍTULO IV

TERRENOS DE CHACRA

CAPÍTULO V

TERRENOS DE ESTANCIA Ó DE PASTOREO

CAPÍTULO VI

ISLAS

CAPÍTULO VII

TERRENOS SUBMARINOS

TERCERA PARTE

TÍTULO I

ESTADO ACTUAL DE NUESTRA PROPIEDAD TERRITORIAL

CAPÍTULO I

ORÍGENES

CAPÍTULO II

TIERRAS FISCALES

CAPÍTULO III

SOLUCIONES PROPUESTAS AL PROBLEMA AGRARIO

Sección I

Proyectos más importantes formulados para transformar la tierra fiscal en particular

Sección II

Medios más importantes propuestos para registrar la propiedad territorial

TÍTULO II

SOLUCIONES QUE PUEDEN PROPONERSE

CAPÍTULO I

EL CATASTRO

CAPÍTULO II

EL SISTEMA TORRENS



Bosquejo de nuestra propiedad terri
Widener Library 005980679
3 2044 081 891 483
Digitized by Google